

# A Polgári Törvénykönyv magyarázata

## A szerzők:

*Baross Gergely*

568-578/I. §

*Bán Dániel*

488-506. §, 514-521. §

*Bereczky Sára*

365-388. §, 423-461. §, 583-585. §

*Bodnár Zsuzsanna* 636-684. §

*Bodzási Balázs*

205-218. §, 249. §, 251-269. §,

272-276. §, 417-422. §

*Boóc Ádám*

1-7. §, 240-242. §, 389-416. §

*Csécsy Andrea*

298-318. §

*Csöndes Mónika*

355-364. §

*Fabó Tibor*

243-248. §, 250. §, 270-271/A. §

*Fézer Tamás*

8-87. §, 536-567. §

## Szerkesztette:

**Osztovits András**

## A szerkesztő munkáját segítette:

*Villám Krisztián*

A kézirat lezárásának dátuma: 2011. június 30.

*Fuglinszky Ádám*

339-353. §

*Károlyi Géza*

522-535. §

*Kovács Bálint*

579-582. §, 586-596. §

*Nemessányi Zoltán*

219-225. §, 474-487. §, 507-513. §

*Németh Kinga*

328-338. §

*Osztovits András*

94-197. §, 277-297. §, 338/A-338/D. §

*Pomeisl András*

319-327. §

*Sándor István*

226-239. §

*Virág Csaba*

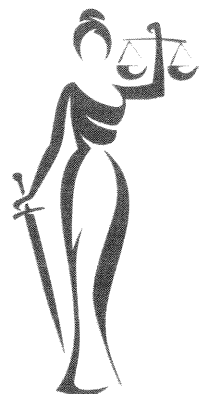
198-204. §, 462-473. §

*Zoványi Nikolett*

*Irodalomjegyzék*



**PÉCSI TUDOMÁNYEGYETEM**  
**UNIVERSITY OF PÉCS**



### 3. A jogvesztéssel okozott hátrány bíróság általi mérséklése

A jogvesztés kikötésének célja, hogy a szerződő feleket a szerződés teljesítésére indítsa. A jogvesztésnek tehát arányban kell állnia a szerződésből kitűnő gazdasági érdekekkel. A jogvesztés arányosságának vizsgálatakor azonban nem ez az egyedüli tényező. Értékelni kell azt is, hogy milyen ok váltotta ki a szerződésszegést, az mennyiben róható fel a kötelezettnek, milyen egyéb, esetleg a felek magatartásán kívül álló körülmény hatott közre. Vizsgálni kell a szerződésszegés következtében a jogosultat ért hátrányt mértékét is. Mindezeknek a tényezőknek az egyidejű mérlegelése alapján lehet csak döntení abban a kérdésben, hogy a joghátrány mérséklésének van-e helye, és ha igen, úgy milyen arányban (BH1979. 179.).

A fentebb már hivatkozott, ingatlanközvetítéssel kapcsolatos esetben (BDT 2002. 608.) a jogvesztésből fakadó hátrány mérséklésére is sor került. Az ingatlan eladója által a közvetítővel megkötött határozatlan idejű megbízási szerződés lejártát követően az ingatlanközvetítő szerződés hiányában is, de a tulajdonos tudtával és vele kapcsolatot tartva, továbbra is hirdette az ingatlant. A vevő a címet így kapta meg. A bíróság úgy értékelte, hogy az ingatlanközvetítő a tulajdonos megbízás nélküli ügyvivőjeként is díjra jogosult, és méltánytalan lenne, ha ugyanazon ingatlan közvetítéséből fakadóan közel kétszeresen illetné meg a megbízásnak általa kikötött díja. Ezért a bíróság a címvevőt sújtó joghátrányt mérsékelte.

## A zálogjog

### 1. Közös szabályok

**251. § (1) Zálogjog alapján a jogosult a pénzben meghatározott vagy meghatározható követelésének biztosítására szolgáló zálogtárgyból – törvény eltérő rendelkezése hiányában – más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshet, ha a kötelezett nem teljesít.**

**Bírósági úton nem érvényesíthető követelés zálogjoggal biztosítása semmis.**

**(2) Zálogjog jövőbeli vagy feltételes követelés biztosítására is alapítható.**

### Áttekintés

**1. A zálogjog fogalma a hatályos Ptk. alapján**

**2. A zálogjog fajtái a hatályos jogban**

**3. A zálogjog dologi jogi jellege**

**3. 1. A zálogjog dologi jellegének meghatározása**

**3. 2. A dologi jelleg megjelenése a gyakorlatban**

**4. Kielégítési elsőbbség zálogjog alapján**

**4. 1. Kielégítési elsőbbség és a zálogjog érvényesítése**

**4. 2. A kielégítési elsőbbség felszámolási eljárásban**

**4. 3. A kielégítési elsőbbség bírósági végrehajtási eljárásban**

**5. A biztosított követelés**

**5. 1. A biztosított követeléssel szemben támasztott feltételek**

**5. 2. Jövőbeli vagy feltételes követelés biztosítása**

### 1. A zálogjog fogalma a hatályos Ptk. alapján

Mai polgári jogunkban a zálogjog és az óvadék a dologi hitelbiztosítékok két alaptípusa. A dologi jelző – amely nem azonos a zálogjog dologi jogi jellegével – azt jelenti, hogy a hitelező követelésének biztosítására egy meghatározott vagyontárgy szolgál. Ez egy lényeges különbség a személyi biztosítékokhoz (kezességhez, bankgaranciához) képest, amelyeknél a hitelezői követelést egy meghatározott személy fizetési-teljesítési ígérete biztosítja, aki a biztosított követelés teljesítéséért teljes vagyonával felel. A zálogkötelezett ezzel szemben a zálogjog alapján csak a zálogul lekötött vagyontárggyal felel, az egész vagyonával azonban nem – szemben a biztosított követelés kötelezettjével, aki szintén teljes vagyonával felel (BDT 2009/10/168.).

Ennek megfelelően különbséget kell tenni személyes és vagyoni felelősség között. A főkötelezett (más néven: személyes adós) személyes felelőssége – a kezes felelősségéhez hasonlóan – korlátlan, vagyis a tartozásért teljes vagyonával felel. Ezzel szemben a zálogkötelezett (más néven: dologi kötelezett) felelőssége korlátolt (cum viribus) felelősség, ami azt jelenti, hogy vagyoni helytállási kötelezettsége meghatározott vagyontárgyakra – a zálogtárgyakra – terjed ki. A zálogkötelezett csak a zálogszerződésben megnevezett dolgokkal felelős a zálogjogosulttal szemben. Ennek alapján a zálogkötelezett felelőssége nem mögöttes jellegű, nem ugyanazért a kötelezettségért felel, mint a személyes kötelezett. Miután pedig a zálogjog nem jelent mögöttes felelősséget, ezért zálogjog esetében a Legfelsőbb Bíróság 1/2007. Polgári Jogegységi Határozata sem alkalmazható (BDT 2011/5/78.).

A korlátozott kötelezeti helytállásnak az a lényege, hogy a zálogkötelezett egyéb vagyontárgyaira a zálogjog alapján bírósági végrehajtást nem lehet vezetni. A zálogjognak ez a jellemvonása leginkább akkor mutatkozik meg, amikor a biztosított követelés kötelezettje (személyes adós) és a zálogkötelezett (dologi kötelezett) személye elválik egymástól.

A zálogjog fogalmát a hatályos Ptk. 251. § (1) bekezdése alapján a következőképpen határozhatjuk meg: pénzbeli követelés biztosítására szolgáló, meghatározott vagyontárgyat terhelő biztosítéki jog, amely a jogosultnak kielégítési elsőbbséget nyújt. Ebből a definícióból a következő elemeket kell kiemelni: a) a zálogjog dologi jogi jellege; b) a biztosított követelés; c) a zálogtárgy; d) kielégítési elsőbbség, amely akkor gyakorolható, ha a kötelezett nem teljesít.

Az önálló zálogjogra tekintettel a biztosított követelés nem tartalmi eleme az egységes zálogfogalomnak. Az esetek túlnyomó többségében ugyan az önálló zálogjog keletkezését



is egy követelés alapozza meg, de a felek a zálogjogot ettől a követeléstől függetleníteni akarják. Az önálló zálogjog tehát jellemzően nem a megalapítását megelőző jogi helyzet tekintetében független a személyes követeléstől, hanem a megalapítás után válik önállóvá. Ugyanez volt a helyzet a jelzálogjognak a régi magyar magánjogban telekadósság néven ismert nem-járuélkos alakzata esetén is.

Ugyancsak nem eleme a zálogjog fogalmának a járuélkossáág sem. Mindezek alapján azt mondhatjuk, hogy a zálogjog egy olyan korlátolt dologi értékgog, amely ugyan lehet járuélkos, de nem kell feltétlenül annak lennie. Eszerint követelést biztosító járuélkos zálogjog és önálló zálogjog között tehetünk különbséget. A zálogjog járuélkos jellege röviden azt jelenti, hogy a zálogjog alapján fennálló kielégítési lehetőség az alapul szolgáló követeléshez igazodik. Másképpen megfogalmazva a járuélkossáág alapján a zálogjog osztja a biztosított követelés jogi sorsát.

Ennek alapján a zálogjognak két lényeges fogalmi elemét emelhetjük ki: a zálogjog által biztosított elsődleges kielégítési jogot, valamint a zálogjog dologi jogi jellegét.<sup>1</sup> A kielégítési jog célja azonban már nem tartozik a zálogjog fogalmához. Követelést biztosító járuélkos zálogjog esetében ez a cél a biztosított követelés kiegyenlítése. Önálló zálogjog esetén azonban nem feltétlenül. Itt érdemes utalni a jelzálogjogról szóló 1927. évi XXXV. törvényre (a továbbiakban: Jt.), amely telekadóssáág néven szabályozta a jelzálogjog nem-járuélkos formáját. Telekadóssáág esetében a kielégítési jog célja az volt, hogy a jogosult az ingatlanból végrehajtás útján egy bizonyos összeget megszerezzen. Emiatt Nizsalovszky Endre a telekadóssáágot tekintette az alaptípusnak, amelynek a járuélkos jelzálogjog már egy minősített esete.<sup>2</sup>

Az is lényeges momentum, hogy a zálogjog egy biztosítéki jog. Ez azt jelenti, hogy a zálogjog valamely jogviszonyból származó vagyoni követelés kielégítésének biztosítására szolgál.<sup>3</sup> A biztosítéki jelleg ugyan önálló zálogjognál a Ptk. meghatározása alapján kérdéses lehet, ennek ellenére az önálló zálogjogot is biztosítéki jognak kell tekinteni. A biztosítéki célú alapítástól eltérő célú alapítás lehetőségét a magyar jogirodalomban is vizsgálták,<sup>4</sup> a gyakorlatban azonban ez a felhasználási mód nem tudott meghonosodni.

## 2. A zálogjog fajtái a hatályos jogban

A hatályos Ptk. a zálogjog két nagy típusát különbözteti meg: a járuélkos zálogjogot (Ptk. 251-268. §) és a nem-járuélkos (absztrakt) zálogjogot, amelyet a Ptk. 269. §-a önálló zálogjog néven szabályoz.

<sup>1</sup> HARMATHY Attila: *A szerződést biztosító mellékkötelezettségek in: Petrik Ferenc (szerk.): Polgári jog – Kommentár a gyakorlat számára* (Budapest: HVG-ORAC 2009) 438.

<sup>2</sup> NIZSALOVSKY Endre: *Korlátolt dologi jogok in: Szladits Károly (szerk.): Magyar Magánjog, Ötödik kötet, Dologi Jog* (Budapest: Grill 1942) 662.

<sup>3</sup> NEMES András: *A zálogjog lényege, keletkezése, érvényesítése, megszűnése, az értékesítés in: Anka Tibor - Gárdos István - Nemes András: A zálogjog kézikönyve* (Budapest: HVG-ORAC 2003) 21.

<sup>4</sup> Lásd HARMATHY (l. l.) 462.

Egy más jellegű felosztás a zálogtárgy birtoklása alapján történő különbségtétel. Eszerint jelzálogjogot és kézizálogjogot különböztethetünk meg egymástól. Jelzálogjog esetében a zálogtárgy birtoka a zálogkötelezettnél marad, a zálogjog dologi jogi jellegéből következő publicitást pedig a megfelelő nyilvántartásba való bejegyzés teremti meg. Ezzel szemben kézizálogjog esetében a zálogtárgynak nem a zálogkötelezett lesz a birtokosa, hanem vagy a zálogjogosult, vagy egy harmadik személy (a zálogtartó). Itt a publicitást a zálogtárgy átadása biztosítja. A zálogjog átadás nélküli formája természetesen csak a zálogjog nyilvántartásának megteremtésével párhuzamosan alakulhatott ki, amikor is a jogosultnak a zálogtárgyhoz való szükséges térbeli viszonyát a jog más eszközökkel pótolta. Ezt a célt szolgálta a telekkönyv és az egyéb nyilvántartások. A zálogjog lényegét és dologi jellegét a zálogtárgy birtoklásának a hiánya nem érinti.<sup>5</sup>

A jelzálogjog több típusát is ismeri és szabályozza a hatályos Ptk. A jelzálogjog tárgya alapján megkülönböztethetünk ingatlan-jelzálogjogot, ingó-jelzálogjogot, valamint vagyont terhelő jelzálogjogot. Ezeket a jelzálogfajtákat vagy közönséges (egyszerű) jelzálogjogként, vagy pedig keretbiztosítéki jelzálogjogként alapítják és jegyzik be a megfelelő nyilvántartásba. A Magyar Országos Közjegyzői Kamara adatai szerint 2010. december 31-ig összesen 67.265 darab ingó-jelzálogjogot, 14.092 darab vagyont terhelő jelzálogjogot, 21.364 darab keretbiztosítéki vagyont terhelő jelzálogjogot, illetve 21.069 darab keretbiztosítéki ingó-jelzálogjogot jegyeztek be a zálogjogi nyilvántartásba.

A keretbiztosítéki jelzálogjog számos ponton eltér a közönséges jelzálogjogtól. A különbség mindenekelőtt abban áll, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog sosem egy meghatározott követelést, hanem egy vagy több jogviszonyból, illetve egy vagy több jogcím alapján keletkező valamennyi követelést biztosít, de csak a meghatározott felső összeghatárig (a keretig). A keretbiztosítéki jelzálogjog több szempontból is áttöri a járuélkossáág elvét és egy átmeneti formát képez a követelést biztosító járuélkos és az önálló zálogjog között.

A zálogjog harmadik fő típusa - a jelzálogjog és a kézizálogjog mellett - a jogn vagy követelésen fennálló zálogjog. Ez abban az esetben sem minősül jelzálogjognak, ha a zálogtárgy olyan jog, amelyet valamilyen közhiteles nyilvántartásba kell bejegyezni (például szabadalom, védjegy, vagy kft. üzletrész). Ebből következik, hogy a jelzálogjog szabályait – így például a keretbiztosítéki jelzálogjogként történő alapítás és bejegyzés lehetőségét, illetve a ranghelyhez kapcsolódó intézményeket – jogn vagy követelésen fennálló zálogjog esetében még abban az esetben sem lehet alkalmazni, ha külön törvény alapján ez utóbbi zálogjogot is nyilvántartásba kell bejegyezni.

Kézizálogjogot, ingatlan- és ingó-jelzálogjogot, vagyont terhelő zálogjogot, valamint jogn vagy követelésen fennálló zálogjogot akár járuélkos, akár önálló zálogjog formájában lehet alapítani. Arra azonban nincs lehetőség, hogy önálló zálogjogot keretbiztosítéki jelzálogjogként létesítsenek a felek.

<sup>5</sup> NIZSALOVSKY Endre: *Értékgog és zálogjog, Magyar Jogi Szemle, 1928/5. 160-161., 167.*

A hatályos Ptk. először a valamennyi járulékos zálogtípusra irányadó általános szabályokat adja meg. Ezt követően szól az egyes zálogfajtákról (jelzálogjog, kézizálogjog, joga vagy követelésen fennálló zálogjog). Végül az önálló zálogjog szabályozására kerül sor.

Ezzel kapcsolatban arra kell felhívni a figyelmet, hogy a Ptk. külön pontban szabályozza a vagyont terhelő zálogjogot, a jelzálogjog és a kézizálogjog után, a joga és követelésen fennálló zálogjogot megelőzően. Ez azonban nem jelenti azt, hogy a vagyont terhelő zálogjog önálló zálogfajta lenne. A vagyont terhelő zálogjog a jelzálogjog egy speciális formája, amelynek sajátosságai a tárgyával – a vagyonnal – állnak összefüggésben. Ettől azonban a vagyont terhelő zálogjog jelzálogjog, amelyre a Ptk. 266. § (6) bekezdése is utal, amikor rögzíti, hogy a vagyont terhelő zálogjogra a jelzálogjog szabályait kell alkalmazni.

### 3. A zálogjog dologi jogi jellege

#### 3.1. A zálogjog dologi jellegének meghatározása

A zálogjog korlátozott dologi jog, amely alapján egy abszolút szerkezetű dologi jogi jogviszony jön létre. A dologi jogi jelleg (dologi jogi hatály) alapján a zálogjog nemcsak a felek közötti jogviszonyban, hanem minden kívülálló irányában joghatást vált ki. Ebből következően, ha a zálogkötelezett átruházza a zálogtárgy tulajdonjogát, azon a zálogjog fennmarad, vagyis az új tulajdonos zálogjoggal terhelt tulajdonjogot szerez. A zálogjog, valamint az azzal együttjáró kielégítési elsőbbség a zálogtárgy mindenkorai tulajdonosát terheli. A dologi jogi jelleggel összefüggésben a zálogjog tehát a zálogtárgyból való elsődleges kielégítési jogot biztosít a záloghitelezőnek a zálogtárgy mindenkorai tulajdonosával szemben.

Az 1959-es Ptk. miniszteri indokolása a zálogjog dologiságát akként határozta meg, hogy a zálogtárgy a jogviszony fennállása alatt attól függetlenül szolgál biztosítékul, hogy a kötelezettnek vagy más személynek van-e a tulajdonában, továbbá, hogy ez idő alatt a zálogtárgy tulajdonosának személyében történik-e változás, vagy, hogy a dolog tulajdonosa kötelezett-e abban a jogviszonyban, amelynek biztosítására a zálogtárgyat kikötötték.<sup>6</sup>

A zálogjog abszolút hatálya tehát azt is jelenti, hogy mindenki – a zálogtárgyon a zálogszerződés megkötését követően jogot szerzőket is beleértve – köteles tőni, hogy a jogosult a zálogtárgyból követelését kielégítse. Ez megjelenik a hatályos Ptk. 256. § (1) bekezdésében is, amely szerint a kielégítési jogot – ha törvény eltérően nem rendelkezik – a zálogtárgyra az elzálogosítás után szerzett jogok nem érintik.

Még jobban előtérbe kerül a zálogjog dologi jogi jellege, ha a biztosított követelés személyes adósa és a zálogkötelezett (dologi kötelezett) nem azonos személyek. A dologi és a személyes kötelezett pozíció akár a zálogjog alapításakor, akár utóbb – például a zálogtárgy tulajdonjogának az átruházásakor – is szétválhat (BH 1996/5/267.).

<sup>6</sup> A Magyar Népköztársaság Polgári Törvénykönyve – Az 1959. évi IV. törvény és a törvény javaslatának miniszteri indokolása (Budapest: Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó 1963) 277.

Ezekben az esetekben a dologi kötelezettet csak tőrés kötelezettség terheli, tőle a jogosult a személyes adós nem-telejesítése esetén sem követelheti a biztosított követelés teljesítését, így tőle fizetést a zálogjogosult perben sem követelhet (BDT 2010/10/164.). A zálogkötelezett helytállási kötelezettsége a lekötött dologra korlátozódik, tőle a biztosított követelés teljesítését nem, csak a dologból történő kielégítés tőrését lehet követelni. Ez akkor is így van, ha a személyes kötelezett és a dologi kötelezett más-más személy (BDT 2011/5/78.).

A tőrés kötelezettséget állítja a középpontba Menyhárd Attila is, amikor a zálogjog fogalma kapcsán arra utal, hogy a tulajdonos a zálogjogosulttal szemben a zálog létesítésével arra válik kötelezetté, hogy tőreje a zálogjogosult kielégítési jogának gyakorlását.<sup>7</sup>

A zálogkötelezettet, valamint a személyes adóst terhelő kötelezettségek eltérő jogi természetűek miatt pontatlan a zálogtárgy tulajdonosát zálogadós (dologi adós) nevezni, hiszen ez arra utal, hogy ezt a személyt is fizetési kötelezettség (adósság) terheli, amely azonban a zálogkötelezett oldalán nem áll fenn. Erre tekintettel precízebb dologi adós helyett dologi kötelezettéről beszélni.

A tőrés kötelezettségéhez kapcsolódik az a kérdés, hogy késedelembe eshet-e a dologi kötelezett. Azon felfogás szerint, amely alapján a dologi kötelezettet is terheli fizetési kötelezettség, a fizetési kötelezettség nem teljesítéséhez a késedelem következményei fűződnek. A Jt. 39. § (1) bekezdése ehhez kapcsolódóan egyértelművé tette, hogy a jelzálog tulajdonosát – ha nem személyes adós – a jelzálogos hitelező kielégítése, mint személyes kötelezettség nem terheli, csak tőni köteles, hogy a hitelező a jelzálogból kielégítést szerezzen. A (2) bekezdés azt mondta ki, hogy a tulajdonost kielégítési szabadság illette meg, vagyis jogában állt a jelzálogos hitelezőt teljesítés vagy beszámítás útján kielégíteni, ha a követelés az ő irányában lejárt, vagy ha a személyes adós jogosítva volt a teljesítésre. Ezekből a rendelkezésekből az következett, hogy a követelés a zálogkötelezettrel szemben is akkor járt le, amikor a személyes adóssal szemben.<sup>8</sup> Ebből pedig a hatályos jogra vonatkozóan azt a következtetést vonhatjuk le, hogy a dologi kötelezettrel szemben is érvényesíteni lehet a késedelem jogkövetkezményeit, mindenképp a késedelmi kamatot. Erre utal a BDT 2009/11/195. jogeset is.

A dologi kötelezett és a személyes adós kötelezettsége tehát eltérő jogi természetű. A személyes adós egy meghatározott követelés fizetésére köteles, vagyis kötelezettsége pénzfizetésre irányul. A dologi kötelezettet azonban pénzfizetési kötelezettség nem, csupán tőrés kötelezettség terheli.

Az egy más kérdés, hogy a dologi zálogkötelezettnek nem kell megvárnia, amíg a zálogjogosult kielégíti magát a zálogtárgyból, hanem már ezt megelőzően is kifizetheti a követelést. Ez azonban nem a saját kötelezettségének a teljesítése, hanem a személy adóst terhelő pénzfizetési kötelezettség kiegyenlítése a zálogtárgyat veszélyeztető végrehajtási eljárás el-

<sup>7</sup> MENYHÁRD Attila: *Dologi jog. ELTE Jogi Kari Tankönyvek 4., Sorozatszerkesztő: Varga István* (Budapest: ELTE Eötvös Kiadó 2010) 368.

<sup>8</sup> NIZSALOVSKY Endre: *A jelzálogjog jogszabályainak magyarázata* (Budapest: Grill 1929) 122.

kerülése, illetve a követelés után járó késedelmi kamat mértékének csökkentése érdekében. Amennyiben tehát a tulajdonos a zálogjogosultat kielégíti, az nem kötelezettségteljesítés, hanem csupán a kielégítési jog elhárítása.

### 3. 2. A dologi jelleg megjelenése a gyakorlatban

A Legfelsőbb Bíróság a zálogkötelezett és a személyes adós kötelezettségének eltérő jogi természetéhez kapcsolódóan azt emelte ki, hogy a kétféle kötelezett nem egyetemleges adóstárs, így a zálogkötelezettel szemben pénzfizetésre kötelező fizetési meghagyás nem bocsátható ki. A dologi kötelezett vonatkozásában a zálogjogosult igénye nem pénz fizetésére irányul, hanem csak annak tűrésére, hogy jogerős bírósági határozat alapján, végrehajtás során a követelés a zálogtárgyból kielégítést nyerjen. Ilyen tűrésre kötelezés iránti igény azonban a zálogkötelezettel szemben csak perben terjeszthető elő, fizetési meghagyásos eljárás során nem (EBH 2000/2/316.). Külön eset, ha a zálogjogosult azonnali végrehajthatósági záradékkal ellátott, közjegyzői okiratba foglalt zálogszerződés alapján terjeszti elő a tűrésre kötelezés iránti igényét, ilyenkor ugyanis elegendő a közjegyzői záradékolás, nem kell pert indítani.

A fentiek alapján tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a BDT 2002/11/178. jogesetben a zálogkötelezettek egyetemlegesen a zálogjoggal biztosított követelés megfizetésére kötelezte. A zálogkötelezettet ugyanis fizetési kötelezettség nem terheli.

A dologi kötelezett és a személyes adós kötelezettsége eltérő természetéből az is következik, hogy ha a két személy nem azonos egymással, akkor adóstársaságról, illetve kötelezetti egyetemlegességről nem beszélhetünk. A zálogkötelezett (dologi kötelezett) ugyanis nem válik annak a szerződésnek az alanyává, amelyből a zálogjoggal biztosított követelés származik. Ez jelenik meg az EBH 2007/2/1707. döntésben is, melynek tényállása szerint a hitelező által az adósoknak nyújtott kölcsönt a zálogkötelezettek ingatlanán alapított jelzálogjog biztosította. A kölcsönszerződést a zálogkötelezettek is aláírták. Az aláírásukkal a zálogkötelezettek – a szerződés szövege szerint egyetemleges adóstársként - kötelezték magukat a kölcsönösszeg visszafizetésére. A másodfokú bíróság ezzel kapcsolatban azonban megállapította, hogy a hitelező a kölcsön folyósításával csak a kölcsönfelvevő adósok részére szolgáltatott, és nem volt szerződéses kötelezettsége az, hogy meghatározott pénzüsszeget bocsásson a zálogkötelezettek rendelkezésére. A hitelt az adósok igényelték, a zálogkötelezettek azonban nem írtak alá hitelkérelmet. A hitelező és a zálogkötelezettek a szerződés aláírása előtt egymással nem tárgyaltak, a közjegyző csupán a hitelező kérésére tüntette fel a szerződésben a zálogkötelezetteket adóstársként. A zálogkötelezettek adóstársi szerepvállalása tehát szóba sem került, erre sem a zálogkötelezettek, sem a személyes adósok szándéka nem irányult. Mindebből pedig a másodfokú bíróság arra következtetett, hogy a zálogkötelezettek és a hitelező között kölcsönszerződés nem jött létre, a zálogkötelezettek tehát nem tekinthetők egyenes adósnak. Ezt utóbb a Legfelsőbb Bíróság is megerősítette.

A dologi és a személyes kötelezett kötelezettségének természete közötti különbség jelenik meg a BDT 2008/12/205. jogesetben is. A hitelező kölcsönszerződést kötött a K. Kft. személyes adóssal, melyet az I-II. r. alperesek tulajdonában lévő ingatlanokra bejegyzett jelzálogjog biztosított. A jelzálogjoggal terhelt ingatlanokat a III. r. alperes megvásárolta. A hitelező utóbb a felperesre engedményezte követelését. Az engedményezést követően a felek a kölcsönszerződést módosították, a törlesztést átütemezték. A megállapodást akként szerkesztették, hogy az engedményezőt, a K. Kft.-t, illetve az I-II. r. alperes zálogkötelezetteket – a korábbi szerződésre utalva – egyaránt kötelezettként jelölték meg. Mivel a K. Kft. személyes adós ezt követően sem tett eleget fizetési kötelezettségének, a felperes a kölcsönszerződést felmondta és felszólította az I-III. r. alpereseket a tartozás megfizetésére. A K. Kft. ellen ezt követően felszámolási eljárás indult, a felperes a felszámolási eljárásban hitelezői igényt nem terjesztett elő. A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az I-III. r. alpereseket mint egyetemleges adósokat a K. Kft.-vel szemben fennálló követelésének és járulékainak megfizetésére. Másodlagos kereseti kérelme pedig arra irányult, hogy a bíróság annak tűrésére kötelezze az I-III. r. alpereseket, hogy a jelzálogjoggal terhelt ingatlanaikból bírósági végrehajtás útján követelését kielégítse. Az alperesek vitatták, hogy a K. Kft. tartozásáért a felperessel szemben akár mint adóstársak, akár mint készfizető kezesek kötelezettséget vállaltak volna, a felperessel kötött valamennyi szerződést dologi kötelezettként írták alá. Elismerték, hogy dologi adósként kötelesek lettek volna a K. Kft. tartozására figyelemmel annak tűrésére, hogy a felperes a követelését az ingatlanaikból kielégíthesse, a felperes azonban a K. Kft. ellen folyó felszámolási eljárásban hitelezői igényt nem jelentett be, ezért a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 37. § (3) bekezdésére figyelemmel követelése megszűnt.<sup>9</sup> A követelés megszűnése a zálogjog megszűnését is eredményezi, erre figyelemmel pedig a felperes másodlagos kereseti kérelme is alaptalan.

A másodfokú bíróság megállapította, hogy a kölcsönszerződés módosításakor az alperesek nem változtatták meg addigi dologi adósi kötelezettségüket és nem mint adóstársak vállalták a tartozás megfizetését. A szerződés módosítása ugyan az engedményezőt, a K. Kft.-t és az I-II. r. alpereseket is kötelezettként jelölte meg, külön kifejezett megállapodás hiányában azonban ezt nem lehet kiterjesztő módon értelmezni. A kötelezetti megnevezés ugyanis nem jelent feltétlenül egyenes adóst, az tükrözhet dologi adósi minőséget is, így tehát önmagában a megnevezéséből nem lehet azt a következtetést levonni, hogy az I-II. r. alperesek elismerték kötelezettségük terheesebbé válását. A Szegedi Ítéltábla végül kiemelte, hogy mivel a felperes a K. Kft.-vel szemben folyó felszámolási eljárásban a felszámolás közzétételétől számított 1 éven belül az engedményezés folytán fennálló követelését nem jelentette be, ezért ez az igénye elenyészett, a főkövetelés megszűnt. A zálogjog járulékos természetéből következik, hogy a főkövetelés megszűnése nyomán a zálogjog is elenyészik.

<sup>9</sup> A Cstv. 37. § (3) bekezdése nem határozza meg a jogvesztés tartalmát, anyagi jogi jogkövetkezményeit. A joggyakorlat azonban egységesen úgy értelmezi a jogvesztést, hogy az a követelés végleges megszűnését (elenyészését) jelenti, vagyis a követelés még természetes obligációként sem marad fenn. Erről lásd: 1/2010. Polgári Jogegységi Határozat III. pont.



Hasonló eredménye lett volna egyébként annak is, ha az alperesek kezességet vállaltak volna a K. Kft. tartozásáért, vagyis a felszámolási eljárásban való hitelezői igénybejelentés hiányában a kezességgel biztosított követelés is megszűnik.

Az idézett eseti döntések alapján egyértelmű, hogy a dologi kötelezett (zálogkötelezett) – hacsak kifejezetten nem így vállalt az egyenes adós tartozásáért helytállást – nem adóstárs, nem egyetemleges kötelezett és nem is készfizető kezes. Van ugyan arra lehetőség, hogy a dologi kötelezett egyben adóstárssá, vagy esetleg (készfizető) kezessé is váljon, de ha ilyen tartalmú felelősségvállaló nyilatkozatot nem tett, akkor csak tűrés kötelezettség terheli. Amennyiben pedig a személyes adós ellen felszámolási eljárás indult, a hitelezőnek abba – zálogjogosultként – be kell lépnie, hitelezői igényt kell bejelentenie, ellenkező esetben követelését a zálogkötelezettel szemben nem érvényesítheti.<sup>10</sup>

A zálogkötelezett helytállási kötelezettsége azonban fennmarad azt követően is, hogy a személyes kötelezett felszámolás folytán megszűnt. A zálogjog járulékos jellege nem terjed odáig, hogy a jogutód nélkül megszűnő személyes kötelezett cég kötelezettségei – és ezzel együtt a járulékos kötelezettség is – megszűnnek. Következésképpen a dologi kötelezettnek ilyen esetben is tőnie kell a követelés kielégítését az elzálogosított vagyontárgyból (BDT 2011/5/78.).

Némileg bonyolultabb a helyzet, ha nemcsak a személyes adós, de a dologi kötelezett ellen is felszámolási eljárás indul. Ilyenkor a zálogjogosult hitelezőnek először a személyes adós ellen indult felszámolási eljárásban kell hitelezői igényt bejelentenie, majd ezt követően indíthat tűrésre kötelezés iránti pert (vagy kérhet közjegyzői záradékolást) az ugyancsak felszámolás alatt álló zálogkötelezett ellen. A Cstv. 38. § (2) bekezdése alapján a felszámolás kezdő időpontja előtt indult peres és nemperes eljárások a korábban eljáró bíróság előtt folytatódhatnak. A jogalkotó a hitelező belátására kívánta bízni ezeknek az eljárásoknak a további folytatását, nem mondta tehát azt ki, hogy ezek az eljárások a felszámolás megindítása miatt megszűnnek. Ennek megfelelően a dologi kötelezett ellen megindult felszámolási eljárás nem zárja ki, hogy a zálogjogosult a dologi kötelezett elleni – tűrésre kötelezésre irányuló – perben a követelés biztosítására szolgáló ingatlanból kielégítést keressen, ha a személyes adós nem teljesít. A tűrésre kötelezésre irányuló kereset azonban annyiban speciális, hogy a tűrésre kötelezés jogerős ítélet alapján csak bírósági végrehajtási eljárás, vagy felszámolási eljárás keretében kényszeríthető ki. A felszámolás alatt álló dologi kötelezett ellen egyedi (szinguláris) végrehajtásra nincs lehetőség, a zálogjogosult tehát követelését csak a totális végrehajtási (felszámolási) eljárás keretében érvényesítheti, és csak a Cstv. szabályainak megfelelően kaphat kielégítést (BDT 2003/1/2.).

A személyes adós ellen indított felszámolási eljárás esetétől eltekintve a zálogjogosult nem köteles először a személyes adóstól megkísérelni a követelés behajtását, vagyis fordulhat akár rögtön a zálogkötelezett ellen is. Amennyiben tehát a zálogszerződés kötelezettje (dologi kötelezett) és a kölcsönszerződés kötelezettje (személyes adós) különböző

<sup>10</sup> A kérdés készfizető kezesség esetében is felmerül. Erről lásd a Ptk. 274. §-ához fűzött magyarázatot.

személyek, a zálogjogosult hitelező szabadon dönthet arról, hogy a személyes adóssal, vagy pedig a zálogkötelezettel szemben érvényesíti-e a követelését. A zálogjogosultnak nincs olyan jogszabályon alapuló kötelezettsége, amely szerint a különböző kötelezettek között valamiféle sorrendet kellene tartani, nincs tehát a sortartásos kezességnél érvényesülő sortartási kötelezettség. A zálogkötelezettet a sortartás kifogása nem illeti meg, helyzete ebből a szempontból a készfizető kezéséhez hasonló azzal a különbséggel, hogy a zálogkötelezett teljesítésre nem, csupán annak tűrésére köteles, hogy a zálogjogosult a zálogtárgyból kielégítést keressen. A helytállási kötelezettség érvényesítésének ezért nem feltétele a főadóssal szembeni fellépés, csupán annyi szükséges, hogy a főadóssal szemben az igényérvényesítés megnyíljon (BDT 2011/5/78.).

A zálogkötelezett nemcsak más zálogkötelezettekkel szemben nem hivatkozhat a sortartás kifogására, de más mellékkötelezettekkel – így például kezessel, vagy vételi jog kötelezettjével – szemben sem.

A sortartási kötelezettség hiányából az is következik, hogy a személyes adós sem hivatkozhat arra, hogy a zálogjogosultnak először a zálogkötelezettől kellett volna megkísérelni behajtani a követelést. A zálogjog ebből a szempontból tehát nem a személyes adós javára nyújtott „garancia”, hanem a hitelezőnek biztosít fedezetet követelése visszafizetésére. Ilyen kötelezettséget a hitelező önként a kölcsönszerződésben, illetve az ahhoz kapcsolódó zálogszerződésben vállalhat, ilyen szerződéses kikötés hiányában azonban a hitelező nem köteles zálogjogát a személyes adós mentesülése érdekében érvényesíteni (EBH 2000/2/327.).

Utalni kell arra is, hogy a zálogjogosult nemcsak a személyes adós és a dologi kötelezett szétválása esetén terjeszthet elő a dologi kötelezettel szemben tűrésre irányuló keresetet, hanem akkor is, ha a személyes adós és a dologi kötelezett ugyanaz a személy. Ha ugyanis a két személy nem válik el egymástól, az egyetlen kötelezett vonatkozásában akkor is elkülöníthető egymástól az alapügyletből eredő követelés, illetőleg az azt biztosító zálogjogból fakadó igény. Mindebből pedig az következik, hogy a zálogjogosult hitelezőnek lehetősége van arra, hogy a személy adóssal szemben ne a kölcsönszerződésből eredő pénzkövetelés megfizetésére tartson igényt, hanem kizárólag a zálogjog alapján lépjen fel. Ilyenkor a zálogjogosult nem a személyes adós teljes vagyonára, hanem csak a zálogtárgyként leköötött vagyontárgyra vezethet végrehajtást (BDT 2009/10/168.). Ezzel összefüggésbe már Nizsalovszky is rámutatott arra, hogy a zálogkötelezettnek tulajdonosi minőségében akkor sem kötelezettsége a jelzálogos hitelező kielégítése, ha személyes adós.<sup>11</sup>

A dologi hatállyal kapcsolatban azt is ki kell emelni, hogy ennek beálltához jelzálogjog esetében a megfelelő nyilvántartásba történő bejegyzésre is szükség van. A már idézett BDT 2002/11/178. jogeset tényállása szerint a zálogkötelezett ingatlanára a jelzálogjog bejegyzése elmaradt, arra még széljegy formájában sem került sor. Ezt követően azonban a zálogkötelezett az ingatlant eladta és a vevő ennek alapján tehermentes tulajdonjogot szerzett. Ilyen esetben kérdés, hogy a zálogjogosult milyen igényt érvényesíthet a zálogkötelezettel

<sup>11</sup> Lásd NIZSALOVSKY (5. lj.) 121.

szemben. Esetlegesen felléphet a zálogszerződés alapján, az azonban egyáltalán nem biztos, hogy a jelzálog jog bejegyzése a zálogkötelezett hibájából maradt el, vagyis nem feltétlenül állapítható meg szerződésszegés. Mivel az ingatlan időközben egy jóhiszemű, ellenérték fejében szerző vevő megvásárolta, így vele szemben a Ptk. 295. §-a alapján sem léphet fel és nem kérheti az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés bírósági ítélettel való pótlását.

A dologi jogi jelleg mellett a zálogjognak lényeges kötelmi jogi jellemvonásai is vannak, különösen, amikor a zálogjogot zálogszerződéssel hozzák létre a felek. A zálog jog tehát egy olyan korlátozott dologi érték jog, amelyben a dologi jogi és a kötelmi jogi jelleg keveredik, vagyis egy vegyes természetű jogintézményről van szó. A dologi jogi jelleg sokszor felülírja a kötelmi jelleget, így például a zálog jog dologi jogi (ún. kogens) szabályaitól a felek a zálogszerződésben nem térhetnek el.

## 4. Kielégítési elsőbbség zálog jog alapján

### 4. 1. Kielégítési elsőbbség és a zálog jog érvényesítése

A zálog jog lényegét az 1959-es Ptk. miniszteri indokolása a jogosultnak a zálog tárgyból való kielégítési jogában jelölte meg, amely akkor gyakorolható, ha nem teljesítik azt a szolgáltatást, amelynek biztosítékaul a zálog jog szolgál. A kielégítési jog tehát a szolgáltatás nem teljesítésével aktualizálódik. A miniszteri indoklás ehhez kapcsolódóan azt is kiemelte, hogy a lejárat nyitja meg a kielégítés jogát, de ehhez a kötelezett késedelembe esése nem szükséges.<sup>12</sup>

Az elsődleges kielégítési jog a zálog jog egyik fogalmi eleme, amely alapján a zálog jog elsődlegességet biztosít a zálog hitelezőnek a biztosítékként lekötött tárgyak tekintetében. A zálog tárgy tehát először a zálog hitelező követelésének kielégítésére szolgál. A Ptk. 251. § (1) bekezdése alapján a zálog jogosult az adós más hitelezőit megelőző sorrendben juthat hozzá a követeléséhez, zálog jogát más követeléseket megelőző sorrendben gyakorolhatja, ha a kötelezett nem teljesít.

A kielégítési jog gyakorlásának az a feltétele, hogy a kötelezett a biztosított követelést ne teljesítse, vagyis az esedékessé, lejárttá váljon. A követelés a zálog kötelezettel szemben is ugyanakkor jár le, mint a személyes adóssal szemben, vagyis a zálog kötelezett kielégítési szabadsága már akkor megnyílik, amikor a személyes adós jogosult a teljesítésre. A Ptk. 292. § (2) bekezdéséből - amely szerint pénztartozás esetén a jogosult a teljesítési hatánapot megelőzően, illetőleg határidő kezdete előtt felajánlott teljesítést is köteles elfogadni - azonban az is következik, hogy a személyes adóshoz hasonlóan a zálog kötelezettet is a követelés bármely létszakában megilleti a zálog jogosult kielégítésének a lehetősége. A zálog jogosult kielégítési joga azonban a biztosított követelés lejártával, esedékesség válásával nyílik meg.

<sup>12</sup> Lásd Miniszteri Indoklás (6. lj.) 277.

Ez alól a hatályos Ptk. két esetben tesz kivételt. Az egyik a Ptk. 261. § (2) bekezdése, amely a jelzálog jog általános szabályai között található. Eszerint, ha a zálog tárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, a jogosult kérheti a zálog tárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását. Ha a kötelezett a jogosult felhívásának megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, a jogosult kielégítési jogát gyakorolhatja. A másik kivételt kimondó rendelkezés a vagyont terhelő zálog jog szabályai között található. A Ptk. 266. § (4) bekezdése alapján az elzálogosított vagyon - kielégítést veszélyeztető mértékű - csökkenése esetén a zálog jogosult az átalakító nyilatkozatot a kielégítési jogának megnyílta előtt is megteheti. Érdemes megjegyezni, hogy a banki gyakorlatban ennek a rendelkezésnek meglehetősen nagy a jelentősége, ezzel is magyarázható, hogy banki szempontból a vagyont terhelő zálog jog egy fontos zálog jogi konstrukció.

Külön kell szólni a keretbiztosítéki jelzálog jogról, amely a kielégítési elsőbbség szempontjából is sajátos vonásokkal rendelkezik. Keretbiztosítéki jelzálog jog esetében ugyanis a kielégítési elsőbbség nem a konkrét követelés keletkezéséhez, hanem a jelzálog jog bejegyzésének az időpontjához igazodik. Ez azzal áll összefüggésben, hogy keretbiztosítéki jelzálog jog alapításakor általában még nincs biztosított követelés, az majd csak később keletkezik, illetve keletkezhet a meghatározott jogviszony(ok)ból, vagy jogcím(ek)ből. Az ilyen típusú zálog jog a bejegyzését követően a megjelölt jogviszony(ok)ból eredő valamennyi, később keletkező követelés biztosítását szolgálja. A keretbiztosítéki jelzálog jog egyik fontos célja, hogy a megjelölt jogviszony(ok)ból keletkező követelések már keletkezésükkel jelzálog jogi fedezetet nyernek, minden külön nyilatkozat nélkül (IH 2007/2/68.).

A kielégítési elsőbbség tehát a zálog jog gyakorlása, érvényesítése során - a biztosított követelés esedékessé, lejárttá válását követően - jut szerephez. A zálog jog érvényesítésével kapcsolatban a Ptk. 255. § (1) bekezdése azt mondja ki, hogy a zálog tárgyból való kielégítés - ha jogszabály kivételt nem tesz - bírósági határozat alapján, végrehajtás útján történik. Jogszabályi kivételt a Ptk. 257-258. §-ai határoznak meg, amelyek az ún. alternatív (bírósági végrehajtáson kívüli) igényérvényesítés különböző módjait szabályozzák.

Látható tehát, hogy a zálog jog érvényesítése és az ennek során érvényesülő kielégítési elsőbbség ténylegesen az eljárási szabályokban ölt testet, vagyis a felszámolási eljárás és a bírósági végrehajtás során. Külön problémát jelentenek azonban azok a más törvényekben található szabályok, amelyek a zálog hitelező elsődleges kielégítési jogát lerontó rendelkezéseket tartalmaznak (pl. köztartozások esetében).

Az 1959-es Ptk. miniszteri indokolása kiemelte, hogy a kielégítési jog központi jelentőségéből következik, hogy a zálog jogi szabályozás lényegét azok a rendelkezések alkotják, amelyek a kielégítés módját rendezik. Ez a megállapítás irányadó az új Ptk.-ra és az ahhoz kapcsolódó alacsonyabb szintű jogszabályokra is.

#### 4. 2. A kielégítési elsőbbség felszámolási eljárásban

A kielégítési elsőbbség lényege, hogy a zálogjogosult az adós más hitelezőit megelőző sorrendben juthat hozzá követeléséhez, hiszen zálogjogát más követeléseket megelőző sorrendben gyakorolhatja. Ez a kielégítési elsőbbség ténylegesen az eljárási szabályokban ölt testet, vagyis a felszámolás és a bírósági végrehajtás során.

A különböző jogrendszerek eltérően szabályozzák a zálogjogosult jogi helyzetét a zálogkötelezett ellen indított felszámolási eljárás során. Alapvetően két megoldás alakult ki: a) az egyik rendszerben a zálogul lekötött vagyontárgy nem, csak a zálogjogosult kielégítése után fennmaradó hányad kerül be a felszámolási vagyomba; b) a másik megoldás az, hogy a zálogtárgy a felszámolási vagyon részét képezi, de a zálogjogosult bizonyos előnyöket élvez a többi hitelezőhöz képest.

A rendszerváltás utáni magyar csődjogi szabályozásban a zálogjoggal terhelt vagyontárgy bekerült a felszámolási vagyomba (csődtömegbe), a zálogjogosult hitelező azonban kedvezőbb besorolást kapott. A gyakorlatban azonban kiderült, hogy ez nem mindig elégséges, ezért megfigyelhető, hogy a jogalkotó egyre kedvezőbb helyzetbe hozta a záloghitelezőt. Különösen igaz ez a Cstv. 2006. évi VI. törvénnyel történő módosítására – amely 2007. január 1-én lépett hatályba –, de a 2009. évi LI. törvénnyel történő Cstv. módosításra is. Amennyiben a jogalkotó – adott esetben az új Ptk.-hoz kapcsolódóan – tovább akarja javítani a zálogjogos hitelezők felszámolási eljárásban belüli pozícióját, már csak azt teheti, hogy azt a fent röviden vázolt a) megoldást választja, hogy a zálogjogosultak a felszámolási eljárásban kívül kapnak kielégítést, vagyis a zálogtárgy nem képezi a felszámolási vagyon részét és csak az esetleges maradványösszeg kerül a csődtömegbe.<sup>13</sup> Ezt a megoldás egyébként a magyar jogtörténeti hagyományoktól nem lenne idegen, hiszen ezt követte az 1881. évi XVII. törvénycikkünk is. A zálogjogosult hitelező zálogkötelezett felszámolása során elfoglalt helyzetének a jogi szabályozása azért bír kiemelkedő gazdasági jelentőséggel, mert ez alapvetően meghatározza a gazdaságban rendelkezésre álló hitel nagyságát és a hitelnyújtás-hitelfelvétel feltételeit is.

A hatályos szabályok szerint a zálogtárgy a felszámolási vagyon részét képezi, a Cstv. azonban a zálogjogosult hitelezőnek privilegizált helyzetet biztosít. A törvény a csődtömegben belül elkülöníti a zálogjogos hitelezők kielégítését biztosító vagyontárgyakat. Ezek a vagyontárgyak kvázi alvagyongként funkcionálnak.<sup>14</sup> Ennek alapját a Cstv. 49/D. § (1) bekezdése jelenti, amely szerint, ha a zálogjog a felszámolás kezdő időpontja előtt keletkezett, a felszámoló a zálogtárgy értékesítése során befolyt vételárból kizárólag a zálogtárgy megőrzésének, állagmegóvásának, értékesítésének költségeit, valamint a nettó vételár 5%-ának megfelelő mértékű felszámolói díjat vonhatja le, a fennmaradó összeget pedig haladéktalanul az értékesített zálogtárgyat terhelő, zálogjoggal biztosított követelés kielégítésére köteles fordítani. Több jogosult esetén a Ptk. 256. § (1) bekezdésében meghatározott kielégítési

<sup>13</sup> JUHÁSZ László: A zálogjogosult hitelező kielégítésének néhány kérdése a felszámolási eljárásban I. *Gazdaság és Jog*, 2010/4. 10.

<sup>14</sup> Lásd JUHÁSZ (13. l.) 14.

sorrendet kell figyelembe venni. Ha a zálogtárgy követelés, akkor a követelés behajtásából származó bevételből a behajtás költségeit is levonhatja a felszámoló. Ilyen esetben felszámolói díjként a követelés behajtásából származó bevétel 5%-a illeti meg a felszámolót.

A Cstv. 49/D. § alapján 2007. január 1-e után a zálogjoggal rendelkező hitelezők pozíciója a felszámolási eljárásban rendkívüli mértékben megerősödött. Az új szabályozás azonban elkülönítette egymástól a vagyont terhelő zálogjoggal és az egyéb zálogjoggal biztosított követeléseket. A Cstv. 49/D. § (2) bekezdése szerint ugyanis vagyont terhelő zálogjog esetében – a fentiekől eltérően – a felszámoló a zálogtárgy értékesítése során befolyt és az értékesítés költségeivel csökkentett vételár 50%-át kizárólag az értékesített zálogtárgyat terhelő zálogjoggal biztosított követelések kielégítésére fordíthatja a biztosított követelés erejéig, ha a zálogjog a felszámolás kezdő időpontja előtt keletkezett. A fennmaradó 50% erejéig azonban a vagyont terhelő zálogjog jogosultjának be kell lépnie a többi hitelező közé, amelynek következtében csak a Cstv. 57. § (1) bekezdésének b) pontja alapján és sorrendben kaphat kielégítést. Fontos azonban kiemelni, hogy akkor is a b) pontba kell besorolni a követelést, ha a zálogjogosult nem tett átalakító nyilatkozatot. A követelés ugyanis ebben az esetben is (vagyont terhelő) zálogjoggal biztosított, így a b) pont szerinti besorolásnak nincs akadálya.

A 2007. január 1-e után hatályba lépett szabályozáshoz kapcsolódóan ugyanakkor vitássá vált, hogy a zálogjoggal biztosított követelést egyáltalán a felszámolási eljárásban be kell-e jelenteni, kell-e nyilvántartásba vételi díjat fizetni, illetve, hogy van-e jelentősége annak, hogy határidőben, vagy határidőn túl jelentette be a követelését a zálogjogos hitelező. Vitatottá vált az is, hogy hová kell besorolni a nem vagyont terhelő zálogjoggal biztosított követeléseket. Ezzel kapcsolatban a bírói gyakorlatban két megoldás alakult ki.

Az egyik szerint a Cstv. 49/D. §-a nem besorolási, hanem kielégítési kategória. Ennek alapján a zálogjoggal biztosított követeléseket vagy egyáltalán nem, vagy az általános szabályok szerint, a Cstv. 57. § (1) bekezdése alapján, általában annak f) pontjába, a késedelmi kamatot pedig a g) pontba kell besorolni. Az 57. § (1) bekezdés b) pontjába csak a vagyont terhelő zálogjog sorolható be. A vagyont terhelő zálogjoggal biztosított követelés besorolását illetően is két megközelítés alakult ki. Az egyik szerint azt azonnal a b) pontba kell besorolni, a másik nézet szerint azonban csak a vagyon értékesítését követően, a ki nem elégített összeget lehet ebbe a kategóriába besorolni. A 2007. január 1-én hatályba lépett szabályozás alapján tehát az is kérdésessé vált, hogy a vagyont terhelő zálogjoggal biztosított követelést azonnal a Cstv. 57. § (1) bekezdésének b) pontjába kell-e besorolni, vagy csak a vagyontárgy értékesítése esetén ki nem elégített követelés összegére vonatkozik ez a besorolás.

A másik álláspont szerint a Cstv. nem tartalmaz kifejezett rendelkezést az általános zálogjogos hitelező követelésének besorolására vonatkozóan, így ezeket a követeléseket külön kategóriaként, a 49/D. § szerint kell nyilvántartani, illetve besorolni.<sup>15</sup>

<sup>15</sup> JUHÁSZ László: A zálogjogosult hitelező kielégítésének néhány kérdése a felszámolási eljárásban II. *Gazdaság és Jog*, 2010/6. 9.



A 2007. január 1-e után a gyakorlatban felmerült kérdésekre a jogalkotó a 2009. évi LI. törvénnyel próbált meg választ adni. Ennek megfelelően egyértelművé vált, hogy a zálogjogosult hitelező kielégítésének a feltétele egyrészt a követelés bejelentése, másrészt a regisztrációs díj befizetése. Ennek megfelelően a zálogjogosultnak a Cstv. 46. § (7) bekezdésében meghatározott befizetési kötelezettséget teljesítenie kell. Eszerint a felszámoló a zálogjogosult követelését csak akkor veszi nyilvántartásba, ha a zálogjogosult hitelező követelése 1%-át, de legalább 5000 forintot és legfeljebb 200.000 forintot a felszámolást elrendelő bíróság Gazdasági Hivatala által kezelt elkülönített számlára befizeti, és ezt a felszámolónak igazolja. Ezek a rendelkezések az önálló zálogjog jogosultjára is irányadóak.

Amennyiben a zálogjog nem a felszámolás kezdő időpontja előtt keletkezett, a felszámoló a bejelentett hitelezői igény Cstv. 49/D. § szerinti privilegizált besorolását elutasítja. A vagyont terhelő zálogjoggal biztosított követelés hitelezőjére irányadó eltérő szabályokra már utaltunk.

A hatályos szabályok alapján tehát nem vitatható, hogy a zálogjogosultnak a zálogkötelezett ellen indított felszámolási eljárásba be kell jelentkeznie. Ez a feltétele annak, hogy a felszámolási eljárásban hitelezőként részt vehessenek, amelynek pedig a nyilvántartásba vételi díj megfizetése a feltétele. Ellenkező esetben a zálogjogosult hitelező nem válik a felszámolási eljárás szempontjából bejelentett hitelezővé és nem lesz jogosult követelése kielégítésére. Az a zálogjogosult, aki nem jelentkezik be a felszámolási eljárásba, követelését és az azt biztosító zálogjogát is elveszti.

Annak érdekében, hogy a felszámoló meg tudja határozni, hogy a zálogtárgy értékesítéséből befolyt vételárból mely zálogjogosultak követelését kell kielégíteni, minden egyes zálogtárgyra vonatkozóan egy külön hitelezői listát kell készítenie. A Cstv. 46. § (5) bekezdésének előírása szerint a felszámoló külön nyilvántartásba veszi a 40 napon belül, illetve a 40 napon túl történt hitelezői igénybejelentéseket. Ennek megfelelően a zálogjogosultakat két csoportba sorolja:

- a) a határidőben (40 napon belül) bejelentett zálogjoggal biztosított hitelezők, illetve
- b) a határidőn túl (40 napon túl, de 180 napon belül) bejelentett zálogjoggal biztosított hitelezők.

A Cstv. 28. § (1) bekezdésének f) pontja alapján a zálogjogosult hitelezőknek a felszámolást elrendelő végzés közzétételétől számított 40 napon belül ismert követeléseiket a felszámolónak be kell jelenteniük. Csak annak a zálogjogosult hitelezőnek a követelését lehet privilegizáltan kielégíteni, aki ennek a 40 napos bejelentési határidőnek eleget tesz. Ennek hiányában - a Cstv. 37. § (1) bekezdése alapján - az adóssal szemben fennálló olyan követeléseket, amelyeket a felszámolás közzétételétől számított 40 napon túl, de 180 napon belül jelentettek be, a felszámoló nyilvántartásba veszi, de csak akkor teljesíti, ha a Cstv. 57. § (1) bekezdésében felsorolt tartozások kiegyenlítése után van rá vagyoni fedezet. A Cstv. 37. § (3) bekezdése szerint a fenti 180 napos határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

Ha tehát a zálogjogosult a követelését 40 napon belül bejelenti, a felszámoló a bejelentést követően intézkedik a követelés privilegizált kielégítéséről a 49/D. §-ban foglaltak szerint. Ha azonban a zálogjogosult a követelését 40 napon belül nem jelenti be, ez nem akadály a zálogtárgy értékesítésének, de a vételárat elkülönítetten kell kezelni, és a zálogjogosultat csak akkor lehet kielégíteni, ha az 57. § (1) bekezdésében felsorolt tartozások kiegyenlítése után van rá vagyoni fedezet.

A Cstv. idézett rendelkezései szerint tehát elsődlegesen azok a hitelezők juthatnak követelésükhöz, akik igénybejelentésüket a felszámolási eljárás Céglélelőnyben történő közzétételét követő 40 napon belül a felszámolónak bejelentették. A 40 napon túl bejelentett hitelezői igények kielégítésére csak abban az esetben kerülhet sor, ha a 40 napon belül bejelentett hitelezői igények teljes mértékben kielégítést nyertek, és még ezek után is maradt vagyoni fedezet. A zálogjogosult hitelezők privilegizált kielégítésére vonatkozó szabályok tehát nem érintik azt a Cstv. 37. § (1) bekezdésében foglalt kötelező előírást, miszerint a 40 napos határidőn túl (de még 180 napon belül) bejelentett hitelezői igény kielégítésére csak akkor kerülhet sor, ha a 40 napos határidőn belül bejelentett hitelezői igények már teljes mértékben kielégítést nyertek, és még maradt erre fordítható vagyoni fedezet.

A fentiek alapján zálogjoggal biztosított követelések Cstv. 49/D. § (1) bekezdése szerinti nyilvántartásba vételére és kielégítésére a Cstv. általános szabályai az irányadóak. Ez azt jelenti, hogy a zálogjoggal terhelt vagyontárgy is a felszámolási vagyon része, ennek alapján pedig a zálogjoggal biztosított követeléseket is be kell jelenteni a felszámolónak, és privilegizált kielégítésükre csak akkor kerülhet sor, ha a bejelentés határidőben történt. A zálogjoggal biztosított követelések felszámolási eljáráson kívüli kielégítésére a Cstv. szerint nincs lehetőség, és a 40 napos határidőn túl bejelentett zálogjoggal biztosított követelések nem előzhetik meg a határidőn belül bejelentett egyéb igényeket.

Mindez természetesen érinti a zálogjog abszolút hatályát és dologi biztosítéki jellegét, azonban szervesen illeszkedik a Cstv. rendszerébe, amely azt az alapelvet követi, hogy a hitelezői követelés nyilvántartásba vételére hitelezői igénybejelentés, illetőleg regisztrációs díj fizetésének hiányában nem kerülhet sor. A határidőben bejelentett és nyilvántartásba vett hitelezői igények között első helyre kerültek a zálogjoggal biztosított követelések. A Cstv. azonban még a zálogjoggal biztosított követelésekkel rendelkező hitelezők esetén sem törli át azt a szabályt, hogy a felszámolási eljárásba késedelmesen bejelentkező hitelezők nem változtathatják meg a hitelezői igénybejelentés rendjét, és a 40 napos határidőt betartó, nyilvántartásba vett igényrel rendelkező hitelezők kielégítési rangsorát (IH 2008/3/125).

A zálogtárgy értékesítése során befolyt vételárból ennek megfelelően először a határidőben bejelentkezett hitelezőket kell kielégíteni, zálogjoguk keletkezésének a sorrendjében, majd ezt követően a határidőn túl bejelentkezett zálogjogosultakat, ugyancsak zálogjoguk keletkezésének sorrendjében. A Ptk. 256. § (1) bekezdésében foglalt kielégítési sorrend tehát csak az egyes hitelezői csoportokon belül értelmezhető. Ez azt jelenti, hogy ha egy in-

gatlant öt jelzálogjog terhel és csak a 3. és a 4. helyen bejegyzett zálogjogosult jelentkezett be határidőben, a 2. és az 5. határidőn túl, akkor a befolyt vételárból először a 3., majd a 4. helyi zálogjogosultat kell kifizetni. Ezt követően fizeti ki a felszámoló a határidőn túl jelentkezett 2., majd az 5. helyi zálogjogosultat. Az esetlegesen fennmaradó összeget a felszámoló felhasználhatja a felszámolási költségek kiegyenlítésére, illetve a Cstv. 57. § (1) bekezdésében írt sorrend alapján a többi hitelező kifizetésére. Ha az 1. helyen bejegyzett zálogjogosult a 180 napos jogvesztő határidőn belül nem jelentkezett be, akkor követelését elvesztette és annak megszűnése miatt az azt biztosító zálogjog is megszűnt.<sup>16</sup>

A zálogjogosultak kielégítése során a felszámolónak figyelemmel kell lennie arra, hogy a zálogjogosult ne legyen az adós vezető tisztségviselője, vezető állású munkavállalója, vagy azok közeli hozzátartozója, illetve élettársa, valamint az adós többségi befolyása alatt álló gazdálkodó szervezet. Ugyancsak nem kaphat más hitelezőket megelőzően kielégítést a zálogjogosult, ha az adós többségi befolyással rendelkező tagja (részvényes), és a zálogjoggal biztosított követelés a fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzet bekövetkeztét követően keletkezett. Ez utóbbi esetben tehát jelentősége van a zálogjoggal biztosított követelés keletkezése időpontjának is. Amennyiben ezek a feltételek fennállnak, akkor a hitelező követelése nem minősül a Cstv. 49/D. § alapján privilegizált követelésnek, hanem a Cstv. 57. § (1) bekezdés h) pontjába sorolandó. Azt azonban ki kell emelni, hogy ha a zálogjogosult az adós többségi befolyással rendelkező tagja (részvényese), de a zálogjoggal biztosított követelés – és ennek alapján a zálogjog is – a fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzet bekövetkezése előtt keletkezett, akkor ezt a hitelezőt privilegizált zálogjogosult hitelezőként kell besorolni.

Előfordulhat, hogy a zálogtárgy értékesítése során nem folyik be annak a követelésnek a teljes összege, amelyet a zálogjog biztosított. Ilyen esetben kérdéses lehet, hogy a követelés fennmaradó részét hogyan kell besorolni. A megfelelő megoldásnak az tekinthető, ha a zálogtárgy értékesítéséig a zálogjoggal biztosított követelések a Cstv. 49/D. § alapján kerülnek besorolásra, nyilvántartásba vételre. A zálogtárgy értékesítése után a nem vagyont terhelő zálogjoggal biztosított követelés fennmaradó része a Cstv. 57. § (1) bekezdésének megfelelően, általában az f) pont szerint – a késedelmi kamat azonban a g) pont szerint – kerül besorolásra. A vagyont terhelő zálogjoggal biztosított követelésre ettől eltérő szabályok vonatkoznak, mert ebben az esetben a Cstv. 49/D. § alapján csak a követelés 50%-a erejéig lehet a zálogjogosultat kielégíteni, a fennmaradó rész erejéig pedig a követelést a Cstv. 57. § (1) bekezdésének b) pontjába kell besorolni.<sup>17</sup>

#### 4. 3. A kielégítési elsőbbség bírósági végrehajtási eljárásban

Ahhoz, hogy a zálogjogosult kielégítési elsőbbségét a bírósági végrehajtási eljárásban érvényesíteni tudja, mindenekelőtt információval kell rendelkeznie a már megindult végrehajtási eljárásról, hiszen korántsem biztos, hogy ezt az eljárást ő indította a zálogkötelezett

<sup>16</sup> CSÖKE Andrea: *Fizetéseképtelenségi jog* (Budapest: ELTE Jogi Továbbképző Intézet 2008) 76.

<sup>17</sup> Lásd JUHÁSZ (15. l.) 11.

ellen. Ennek érdekében a zálogjogosult értesítéséről és a bírósági végrehajtási eljárásba való bekapcsolódásáról a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) külön rendelkezéseket tartalmaz.

Ingóvégrehajtás esetén a Vht. 114. § (1) bekezdése szerint a végrehajtó a foglalás után haladéktalanul értesíti az ingóság lefoglalásáról azt, akiről valószínűsíthető, hogy a lefoglalt ingóságon zálogjoga áll fenn. Így jár el a végrehajtó a Magyar Országos Közjegyzői Kamara által vezetett zálogjogi nyilvántartás adatainak beszerzését követően is. A végrehajtó ezen eljárása során tájékoztatja a zálogjogosultat arról, hogy a zálogjogból fakadó igényét – ha az alapügyletben a zálogjogosult nem végrehajtást kérő – végrehajtási eljárás során érvényesítheti, és az erre vonatkozó kérelmét az értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül kell bejelentenie a végrehajtónál. A végrehajtó a kérelmet haladéktalanul, de legkésőbb annak kézhezvételét követő munkanapon továbbítja a végrehajtást foganatosító bíróságnak.

A zálogjogosultnak az ingóvégrehajtási eljárásba történő bekapcsolódásáról a Vht. 114/A. §-a tartalmaz rendelkezéseket. Eszerint a zálogjogosultnak a végrehajtó által küldött értesítés kézhezvételét követő 15 munkanapon belül előterjesztett kérelmére a végrehajtást foganatosító bíróság a soron kívül meghozott végzésével megállapítja a zálogjogosult kielégítési jogának megnyíltát, és engedélyezi, hogy a végrehajtási eljárásba bekapcsolódjék, ha a zálogjoggal biztosított követelés jogalapja és összecszerűsége – önálló zálogjog esetén a jogalap és az összecszerűség – nem vitatott.

A bíróság a zálogjogosult kérelmét az adósnak és a végrehajtást kérőnek azzal a felhívással kézbesíti, hogy a kézhezvételtől számított 8 napon belül nyilatkozzon arról, hogy a zálogjoggal biztosított követelés jogalapját és összecszerűségét elismeri-e, illetőleg milyen összegben ismeri el. A jogalapot és összecszerűséget nem lehet vitatottnak tekinteni, ha azt közokiratba foglalták. Ha az adós vagy bármelyik végrehajtást kérő a jogalapot vagy az összecszerűséget vitatja, és állítását valószínűsítette, a zálogjogosult kérelmét a bíróság végzéssel elutasítja. Ebben az esetben a zálogjogosult perrel érvényesítheti a zálogjogból eredő igényét.

Ha az adós vagy bármelyik végrehajtást kérő a zálogjoggal biztosított követelés összecszerűségét a zálogjogosult kérelmében foglalttól eltérő összegben ismerte el, a bíróság tájékoztatja erről a zálogjogosultat, aki ezen összeg tekintetében is kérheti a kielégítési jogának megnyíltát kimondó végzés meghozatalát.

A végrehajtási eljárásba bekapcsolódó zálogjogosultra a végrehajtási eljárás illetékének és egyéb költségeinek (34. §) előlegezése és viselése, valamint a jogosultat a végrehajtási eljárás során megillető jogok és kötelezettségek tekintetében a végrehajtást kérőre irányadó

szabályokat kell alkalmazni. A Vht. 114/A. § (10) bekezdése alapján tehát a zálogjogosult végrehajtásba történő bekapcsolódása iránti kérelem illetékköteles.

Ha a végrehajtási eljárás folyamatban léte alatt a zálogtárgyat a bekapcsolódás engedélyezését követően másik végrehajtási eljárásban is lefoglalják, a bekapcsolódás hatálya e további végrehajtásra is kiterjed.

A bekapcsolódással indult végrehajtási eljárás - ha a zálogjogosultnak a bekapcsolódással érintett költségei megtérültek - a végrehajtás (bekapcsolódással érintett több végrehajtás esetén valamennyi végrehajtás) befejeződésével megszűnik.

Ingatlan végrehajtás esetén a Vht. 140/A. §-a alapján a zálogjogosultnak a végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódására az ingóvégrehajtásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Ebben az esetben a végrehajtó az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján értesíti a zálogjogosultakat.

A zálogjogosult végrehajtásba történő bekapcsolódása iránti eljárás nem tévesztendő össze a végrehajtási lap kiállítására irányuló eljárással. Ez tehát két külön eljárás. A zálogjogosult végrehajtásba történő bekapcsolódása során a zálogjogosult követelésének kielégítését a zálogtárgyból kérheti, míg a végrehajtási lappal elrendelt végrehajtásban követelésének behajtásáról van szó, amelynek kielégítése végett az adós teljes vagyona végrehajtás vezethető. A két eljárás tehát nem tekinthető egy eljárásnak, így a jogszabály azt sem teszi lehetővé, hogy az egyik eljárás illetékét a másik eljárás illetékébe be lehetne számítani (BDT 2009/6/117.).

A bírósági végrehajtási eljárás során a zálogjogosult kielégítési elsőbbsége a Vht. 169-170. §-aiban jelenik meg. A 169. § alapján, ha a zálogtárgy ingóság, akkor az értékesítésből befolyt összeget elsősorban a zálogjoggal biztosított követelés kielégítésére kell fordítani.

A 170. § (1) bekezdése szerint, ha az ingatlan, továbbá a vízi, illetőleg a légi jármű értékesítéséből befolyt összegből jelzálogjoggal biztosított követelést is ki kell elégíteni, az ilyen követelést a Vht. 165. § d)-f) pontjában meghatározott követeléseket megelőzően kell kielégíteni. Jelzálogjoggal biztosított több követelés esetén e követeléseket a jelzálogjogok bejegyzésének sorrendjében kell kielégíteni. Mindez azt jelenti, hogy ha a zálogtárgy ingatlan (vagy vízi, illetőleg légi jármű), akkor a zálogjog kielégítési elsőbbsége nem érvényesül maradéktalanul, mert a zálogtárgy értékesítéséből befolyt összegből a zálogjogosult hitelező követelését megelőzően kell kielégíteni a gyermektartásdíjat, az egyéb tartásdíjat, illetve a munkavállalói munkabért és a vele egy tekintet alá eső egyéb járandóságot.

## 5. A biztosított követelés

### 5.1. A biztosított követeléssel szemben támasztott feltételek

A biztosított követeléssel szemben – amelyet alapul fekvő, illetve személyes követelésnek is neveznek – a törvény több feltételt is támaszt. Először is csak pénzbeli követelést lehet

zálogjoggal biztosítani. Ennek a pénzbeli követelésnek meghatározottnak, vagy meghatározhatónak kell lennie. A jogirodalomban felmerült annak lehetősége, hogy nem pénzbeli, de pénzben meghatározható, vagyis pénzre változtatható követelés is biztosítható zálogjoggal.<sup>18</sup>

Az a követelés tehát nem biztosítható zálogjoggal, amelyösszességében nem meghatározott és nem is meghatározható. Ennek megfelelően egy bizonyos cselekvéstől való tartózkodásra irányuló kötelezettség (pl. titoktartási kötelezettség, üzletnyitási tilalom) zálogjoggal nem biztosítható.

A biztosított követelés meghatározottsága sajátosan érvényesül keretbiztosítéki jelzálogjog esetében, hiszen itt a felek csak a biztosított követelések legmagasabb összegét határozzák meg, emellett azonban a keretbiztosítéki jelzálogjog állandóan változó összegű követelést biztosít.

Itt kell utalni a zálogjog és az óvadék közötti különbségre is. Az óvadék által biztosítható követelés (a Ptk. korábbi szövege szerint: kötelezettség) alatt ugyanis nem kell feltétlenül pénz fizetésére irányuló követelést érteni. Ilyen lehet például a felek közötti elszámolási viszonyból keletkező követelés, de óvadékkal biztosítható egy szindikátusi szerződésben vállalt magatartás, a bérelt dolog épségben való visszaadása, vagy titoktartásra irányuló kötelezettség is.<sup>19</sup> Olyan kötelezettségekről van tehát szó, melyeket zálogjoggal nem lehet biztosítani, hiszenösszességében nem meghatározottak és nem is meghatározhatóak. Ennek ellenére az óvadék és a (kézi)zálogjog között nagyon sok a közös vonás. Erre utal az óvadék szabályait a 2002/47/EK irányelv átültetéseként újrakodifikáló 2004. évi XXVII. törvény miniszteri indokolása is, amikor kiemeli, hogy az óvadék valójában a zálogjog egy speciális fajtája. Ezt a szoros kapcsolatot a Ptk. 271/A. §-ában foglalt utaló szabály még egyértelműbbé tesz. Az óvadék specialitása a zálogjoghoz képest – a biztosítékként felhasználható eszközök körén túl – az óvadék jogosultjának közvetlen kielégítési joga. Az óvadék és a zálogjog közötti kapcsolat merült fel a BH 2001. 543. jogesetben is.

A biztosított követeléssel szembeni további követelmény, hogy érvényes szerződésből, vagy jogviszonyból kell származnia. Érvénytelen szerződésből nem keletkezik követelés. Ennek alapján a jogirodalomban az érvénytelen szerződésből eredő követelés biztosítására irányuló zálogszerződést jogszabályba ütközőnek, semmisnek tekintik. A biztosított követelés érvénytelensége azonban nem azonos a zálogszerződés érvénytelenségével, a zálogszerződés ugyanis más okból kifolyólag is érvénytelen lehet.

A kezességhez hasonlóan zálogjog esetében is felmerül a kérdés, hogy a zálogjogosultat megilleti-e a megtámadási jog a biztosított alapügyletre vonatkozóan. Ez nyilván akkor bírhat jelentőséggel, ha a személyes adós és a dologi kötelezett nem ugyanaz a személy. A válasz megadásához a kezes és a zálogkötelezett eltérő jogi helyzetéből kell kiindulni. Kezes esetében is vitatott, hogy a megtámadási jog megilleti-e, de ha ezt el is ismerjük, ha-

<sup>18</sup> Lásd NEMES (3. lj.) 22.

<sup>19</sup> KOVÁCS László: Újabb anomáliák veszélye a zálogjog szabályozásában, *Magyar Jog*, 2010/12. 727.



sonló eredményre a zálogjogosult esetében nem juthatunk. Ennek magyarázata, hogy a zálogkötelezett felelőssége nem mögöttes jellegű, nem ugyanazon kötelezettség teljesítéséért felel, mint a személyes kötelezett. Emellett figyelembe kell venni azt is, hogy amíg a kezes teljes vagyonával felel, vagyis felelőssége a főkötelezettséghez hasonlóan korlátlan, addig a zálogkötelezettet helytállási kötelezettsége a zálogtárgyra korlátozódik.

Ettől eltér az az eset, ha a zálogtárgy tulajdonjogát a zálogkötelezett átruházza és a zálogjogosult ezt a tulajdon-átruházási szerződést akarja megtámadni, illetve annak semmisségére hivatkozással pert indítani. Mivel a zálogtárgy tulajdonjogának az átruházása esetén a zálogjogosultat megillető jogosultságok – figyelemmel a Ptk. 256. § (1) bekezdésére – nem sérülnek, ezért az átruházási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt, jogi érdekesség hiányában, pert nem indíthat (IH 2007/4/162.).

Ki kell emelni azt a járulékosági szabályt is, mely szerint a bírósági úton nem érvényesíthető követelés zálogjoggal biztosítása semmis. Más azonban a helyzet elévült követelés esetén. Amennyiben a követelés elévülése a zálogszerződés megkötése előtt bekövetkezett, akkor az előző szabályt kell alkalmazni, vagyis az ilyen követelés biztosítására irányuló zálogszerződés semmis.<sup>20</sup> Ha azonban a követelés elévülése a zálogszerződés megkötése után következik be, akkor más szabályok érvényesülnek. A Ptk. 264. § (1) bekezdése alapján a jelzálogjog ilyen esetben megszűnik. Más zálogjogok a Ptk. 324. § (2) bekezdése szerint évülnek el. Mindez azonban nem vonatkozik az önálló zálogjogra. Megint más a helyzet kézizálogjog esetében, hiszen a Ptk. 324. § (3) bekezdése alapján a követelés elévülése az azt biztosító kézizálogból való kielégítést nem akadályozza.<sup>21</sup> Ennek egyik magyarázata, hogy a zálogjogosult birtoklásának folytonossága folytán érvényesíthetőnek kell tekinteni a (kézi)zálogjogot a követelés elévülése esetén is. A zálogtárgy birtoklásának tényével magyarázza Szladits is, hogy ha a biztosított követelés elévült és a hitelező a személyes adós ellen bírói úton már nem léphet fel, a birtokában lévő zálogtárgyból – az elévülés ellenére is – kielégítést szerezhet.<sup>22</sup> Az elévülés lényege, hogy az a joggyakorlás bizonyos ideig történő elmaradásához fűzött jogkövetkezmény. Kézizálogjog esetén azonban a hitelező részéről a joggyakorlás elmaradása – épp a zálogtárgy birtoklása miatt – nem állapítható meg.

A gyakorlatban jellemzően hitel- és kölcsönszerződésekből származó követeléseket biztosítanak a felek zálogjoggal. Előfordulhat azonban más szerződéstípusból eredő követelések zálogjoggal történő biztosítása is, így például mezőgazdasági termékértékesítési szerződés is (BDT 2003/1/2.).

Jogszabály alapján fennálló megtérítési igény is biztosítható zálogjoggal. Ilyen megtérítési igény zálogjoggal való biztosításáról rendelkezik a Ptk. 259. § (2) bekezdése, amely alapján, ha a zálogjogosultat nem a személyes kötelezett (egyenest adós) elégíti ki, a zálogjog a követelés, illetőleg a kielégítés alapján keletkező megtérítési igény erejéig a kielégítő

<sup>20</sup> Lásd NEMES (3. lj.) 26.

<sup>21</sup> Ettől eltérő a helyzet kezesség esetén. Erről részletesebben ld. a Legfelsőbb Bíróság 1/2010. Polgári Jogegységi Határozatát.

<sup>22</sup> SZLADITS Károly: *A magyar magánjog vázlata, Első rész* (Budapest: Grill 1933) 310.

személyre száll át. Ez a szabály alkalmazhatónak tűnik egyetemleges zálogjog esetében is, a Ptk. 253. § (1) bekezdéséhez kapcsolódóan.

Arra is található példa a gyakorlatban, hogy a zálogjog az adós esetleges jövőbeni jövedéki szabálysértését, illetve leltárhányát biztosítsa (BH 2009/9/147.).

Az EBH 2004/2/1140. döntésben a perköltség (ügyvédi költség) jelzálogjoggal való biztosításának kérdése merült fel.

A biztosított követelés másra engedményezése nem érinti a zálogjogot, az engedményezés ugyanis csak a dologi jogi jogosult személyében eredményez jogutódlást, a dologi jogi kötelezettség létét nem érinti (BDT 2008/1/13.). A biztosított követelés átruházása tehát nem befolyásolja, nem változtatja meg a zálogjog dologi jogi jellegét.

A feleknek arra is lehetőségük van, hogy a zálogjoggal biztosított követelés jogcímét megváltoztassák. A BDT 2009/10/168. jogesetben a felek egy szerződésmódosítással egyértelművé tették, hogy az adós a megjelölt összeggel a továbbiakban nem szállítási szerződésből eredő vételártartozás, hanem kölcsön címén tartozik, vagyis a vételártartozást alakítottát kölcsönné és ezt biztosították az adós ingatlanát terhelő jelzálogjoggal. A Ptk. 240. § (1) bekezdése értelmében a felek kötelezettségvállalásuk jogcímét is megváltoztathatják, amelyre a perbeli esetben is sor került. A hitelező követelésének jogcíme ugyanis a szerződésmódosítás után már nem vételár, hanem kölcsön volt, amelynek megfizetésére már nem a szállítási szerződés, hanem a kölcsönszerződés szabályai az irányadók.

Az önálló zálogjognak a személyes követeléstől való függetlenítéséből következik, hogy a személyes követeléssel szemben támasztott kritériumok önálló zálogjog esetében nem irányadóak. A jogirodalomban felmerült az a nézet, miszerint önálló zálogjog esetében nem feltétel, hogy a személyes követelés pénzben meghatározott, vagy meghatározható legyen.<sup>23</sup> Ez az álláspont azonban vitatható.

## 5. 2. Jövőbeli vagy feltételes követelés biztosítása

A biztosított követelés meghatározhatósága a Ptk. 251. § (2) bekezdéséhez kapcsolódik, amely szerint zálogjog jövőbeli vagy feltételes követelés biztosítására is alapítható. Egy jövőbeli vagy feltételes követelés a zálogjog alapításakor összszerszerűen még nem meghatározott, csak a zálogjog megalapítását követően konkretizálódik. Az ilyen jellegű követeléssel szemben a törvény azt a követelményt támasztja, hogy az a zálogjog alapításakor legalább meghatározható legyen. Ha ez nem lehetséges, akkor még mindig lehetőség van a meg nem határozható összegű követelés biztosítására keretbiztosítéki jelzálogjogot alapítani. Kérdés, hogy ilyen jellegű követelés biztosítására önálló zálogjogot létre lehet-e hozni? Ez a lehetőség a Ptk. 269. § (1) bekezdésére tekintettel fennáll.

Feltételes vagy jövőbeni követelés biztosítását már korábbi jogunk is elismerte. Erről Jt. 2. §-a kifejezetten is rendelkezett. Ilyen követelésnek tekintették az építési kölcsönt, amikor

<sup>23</sup> Lásd NEMES (3. lj.) 24.

a kölcsön teljes összege erejéig már előre bejegyzik a jelzálogjogot, de a kölcsön összegét csak részletekben, az építkezés megfelelő előrehaladtának igazolása után folyósítják. Jövőbeli vagy feltételes követelés jelzáloggal való biztosítása esetén a jelzálogjog bejegyzésének nem volt feltétele, hogy a követelést a jövőben keletkeztető szerződés már meg legyen kötve, vagy az a jogviszony, amelyből a követelés származni fog, már fennálljon. Elegendő volt, ha a jelzálogjog alapításakor csak kilátás volt a követelés keletkezésére.<sup>24</sup>

A jövőbeli vagy feltételes követelés zálogjoggal való biztosításától meg kell különböztetni azt az esetet, amikor maga a zálogjog lesz jövőbeli, vagy függ valamilyen feltételtől. Ez azt jelenti, hogy a zálogtárgy a zálogszerződés megkötésekor vagy még létre sem jött, vagy azon a zálogkötelezettnek még nincs rendelkezési joga. Ebben az esetben a felek a zálogszerződés hatályának beálltát vagy megszűntét teszik függővé a zálogtárgy létrejöttétől, illetve az efelett való rendelkezési jog megszerzésétől. A zálogjog létrejötte – esetleg megszűnte – függ tehát valamely feltételtől, vagy jövőbeni időponttól, de a biztosított követelés feltétlen is lehet. A feltételes vagy jövőbeli követelés és a feltételes vagy jövőbeli (előjegyzett) jelzálogjog megkülönböztetésére Nizsalovszky is felhívta a figyelmet. Feltételes jelzálogjog esetében ugyanis a jelzálogjog fennállása függött valamely felfüggesztő vagy bontó feltételtől, ami mellett lehetséges volt, hogy az ilyen jelzálogjoggal biztosított követelés feltétlen legyen. Az a kérdés tehát, hogy a jelzálogjog feltételes-e, független volt attól, hogy az ilyen jelzálogjoggal biztosított követelés feltételes vagy jövőbeli. A feltételes vagy jövőbeli követelés nem volt továbbá azonos a ranghely előzetes biztosításával és meg kellett különböztetni a keretbiztosítéki jelzálogjogtól is.<sup>25</sup>

A jövőbeni zálogjogot a hatályos Ptk. csak két esetben ismeri el. Az egyik esetet az ingójelzálogjog körében a Ptk. 262. § (5) bekezdése szabályozza, amely szerint a zálogjogi nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog tárgya lehet – a rendelkezési jog megszerzésétől függő hatállyal – olyan dolog is, amelyre a zálogkötelezett a zálogszerződés megkötése után szerez rendelkezési jogot.

A jövőbeli zálogjog másik típusa a jogot vagy követelést terhelő zálogjoghoz kapcsolódóan nyert elismerést. Ennek értelmében a felek a zálogkötelezett javára jövőben keletkező jogokra és követelésekre – mint speciális zálogtárgyakra – is alapíthatnak zálogjogot a Ptk. 267. § (1) bekezdése alapján.

Más esetekben – tehát kézzzálogjog, illetve más jelzálogjogok esetében – a Ptk. nem ismeri el a jövőbeli zálogjog alapításának a lehetőségét; azzal, hogy a vagyont terhelő zálogjog fogalmi eleme a jövőbeni zálogjog.

A jövőbeli zálogjog esetében is felmerül a kérdés, hogy mikor jön létre a zálogjog. Az egyik lehetséges válasz az, hogy a hitelező biztosítéka ebben az esetben is a jelzálogjog bejegyzésének időpontjától fennáll, ennek megfelelő ranghelyen.<sup>26</sup> Más álláspont szerint a zálogjog

<sup>24</sup> Lásd NIZSALOVSKY (8. lj.) 12.

<sup>25</sup> Lásd NIZSALOVSKY (8. lj.) 11.

<sup>26</sup> Lásd HARMATHY (1. lj.) 455.

rendelkezési jog nélkül nem jöhet létre, vagyis a jövőbeni zálogjog is a rendelkezési jog megszerzésével – mint felfüggesztő feltétel teljesülésével – jön csak létre. Eszerint ebben az esetben egyrészt különbséget kell tenni a zálogjog és a zálogszerződés létrejötte között – amely időben is elválik egymástól –, másrészt viszont a rendelkezési jog megszerzésével a zálogjog automatikusan – ex lege – létrejön, ahhoz tehát nincs szükség egyéb jogcselekményekre.<sup>27</sup>

<sup>27</sup> GÁRDOS István: Ingójelzálogjog, in: Anka Tibor - Gárdos István - Nemes András: A zálogjog kézikönyve (Budapest: HVG-ORAC 2003) 243.

**251. § (3) A zálogtárggyal való felelősség terjedelme ahhoz a követeléshez igazodik, amelynek biztosítására a zálogtárgy szolgál. Kiterjed a kamatokra, a követelés és a zálogjog érvényesítésének költségeire, továbbá a zálogtárgyra fordított szükséges költségekre is.**

**(4) A követelés átszállásával a zálogjog is átszáll az új jogosultra. A zálogjogot – törvény eltérő rendelkezése hiányában – csak a követeléssel együtt lehet átruházni.**

### *Áttekintés*

#### *1. A zálogjog járulékosága*

##### *1. 1. A járulékoság fogalma és megjelenési formái*

##### *1. 2. A járulékoság megjelenése a zálogjog körében*

#### *2. A zálogjoggal biztosított követelés terjedelmének meghatározása*

##### *2. 1. A zálogtárggyal való felelősség terjedelme*

##### *2. 2. A biztosított követelés terjedelmének meghatározása felszámolási eljárásban*

## **1. A zálogjog járulékosága**

### **1. 1. A járulékoság fogalma és megjelenési formái**

A járulékoság két jog egymáshoz való viszonyának – pontosabban: egy adott jog másik jogtól való függőségének – egy meghatározott formáját írja le. A főjog (vagy irányító jog) és a járulékos (mögöttes) jog olyan módon kapcsolódnak egymáshoz, hogy a főjogra vonatkozó szabályozást közvetlenül alkalmazni kell a járulékos jogra is. Ez azt jelenti, hogy a járulékos jog a létrejötté, a fennállása, és az érvényesítése során is az irányító jogtól függ, vagyis osztozik annak jogi sorsában.

A járulékoság tehát egy adott jognak egy másik jogtól való egyoldalú függősége. Ennyiben a járulékoságnak van egy fontos szerepe: rendezi ugyanis a kétféle jog közötti viszonyt, amely mindenekelőtt az irányító jog átruházása és megterhelése során kerül előtérbe. Ennek alapján minden olyan jogszabályi rendelkezésben felismerhető a járulékoság, ahol egy adott jog túlsúlyban van egy másikkal szemben.

A járulékos és az irányító jog közötti túlsúly arra épül, hogy mindkét jog ugyanazt a célt szolgálja, vagyis azt, hogy a jogosult egyszer kielégítést nyerjen. Az irányító jog szerepe annyiban azonban jelentősebb, hogy számos kérdést ez a jogosultság határoz meg, így mindenekelőtt azt, hogy kit kell jogosultnak (hitelezőnek) tekinteni, illetve, hogy a jogosult milyen feltételek esetén tarthat igényt a kielégítésre. Ezek a szabályok a járulékoság elvén keresztül terjednek ki az irányított jogra is.

A járulékoságot mindezek alapján egy jogtechnikai egyszerűsítésként foghatjuk fel. Ez azt jelenti, hogy az elsődleges jogviszonyra irányadó szabályokat a járulékoság elve alap-

ján a járulékos jogviszonynál is figyelembe kell venni. A járulékoság elve tehát közvetíti az elsődleges jogviszonyt meghatározó rendelkezéseket a járulékos jogviszonyra. A felek a járulékoság eseteiben megspórolhatnak egy jogügyletet, amelynek egyedüli célja az lenne, hogy a járulékos-mögöttes jogot az irányító joghoz igazítsa.

A járulékoság egy másik fontos funkciója a járulékos jog kötelezettjének a védelme. Ez abban nyilvánul meg, hogy a kötelezettet a jogosult csak annyiban veheti igénybe, ameddig a biztosítéki cél fennáll, felső korlátot pedig az irányító jog terjedelme szab. Mindez azt is jelenti, hogy az irányító jog megszűnése esetén a kötelezett oldalán nincs szükség a kötelemből való szabadulásra irányuló külön kötelmi igény konstruálására.

Attól függően, hogy az elsődleges, irányító jog mely elemei kerülnek kiegyenlítésre a járulékos jog által, a járulékoság különböző megjelenési formáiról beszélhetünk:

a) Járulékoság a létrejövétel során: Ennek lényege, hogy a járulékos jog csak akkor jön létre, ha az irányító jog is létrejött. Ez világosan megjelenik a kezességnél, hiszen, ha a főadósra nincs tartozása, akkor a kezes sem felel. Ez irányadó jelzálogjog és kezézálogjog esetében is.

Néhány jogrendszerben azonban ez a típusú járulékoság a jelzálogjog vonatkozásában másként jelenik meg. Azokban a jogokban ugyanis – ilyen például a német –, amelyek ismerik a tulajdonosi jelzálogjog intézményét, ingatlant terhelő jelzálogjognál nem feltétel, hogy a biztosítandó követelés már fennálljon. Ebben az esetben a tulajdonos javára jön létre a jelzálogjog. A tulajdonosi jelzálogjog lényege az, hogy lehetővé teszi, hogy a tulajdonos úgy jegyeztessen be később keletkező terhet az ingatlan-nyilvántartásba, hogy az ne a keletkezés, hanem a bejegyzés ranghelyét foglalja el. A tulajdonosi jelzálogjog által kielégíteni kívánt gazdasági igényt más jogrendszerekben (pl. az osztrák, vagy a magyar jog) a ranghelyhez kapcsolódó különböző jogintézmények szolgálják.

b) A jogok terjedelméhez kapcsolódó járulékoság: Ennek alapján az irányító jog meghatározza a járulékos jog nagyságát, terjedelmét is.

c) A jogosulti legitimációhoz kapcsolódó járulékoság: A járulékoság elve alapján az irányító jog azt is meghatározza, hogy a járulékos jog kit illethet meg. Ez elsősorban azt jelenti, hogy az elsődleges jog átruházása (engedményezése), vagy törvényi engedménye esetén a járulékos jog is átszáll az új jogosultra.

d) A jogérvényesítéshez kapcsolódó járulékoság: A jogérvényesítés egy aspektusa, hogy az irányító jog érvényesítése ellen a kötelezettet által igénybe vehető kifogások a járulékos jog érvényesítése esetén is fennállnak, és megilletik az adóst.

e) A megszűnéshez kapcsolódó járulékoság: A járulékoság ezen fajtája alapján akkor és amennyiben az irányító jog megszűnik, megszűnik a járulékos jog is. A megszűnéshez kapcsolódó járulékoság alóli kivételként előfordulhat, hogy a hitelező kielégítése ellenére a biztosított követelés nem szűnik meg. Ennek tipikus esete, ha a kötelezett egy harmadik személytől megtérítést igényelhet, ebben az esetben ugyanis a követelés – törvényi regressz



igény alapján - a ténylegesen teljesítő félre száll át. Ebben az esetben a jogosulti legitimációhoz kapcsolódó járulékoság azonban továbbra is érvényesül, vagyis az irányító joggal együtt a járulékos jog is átszáll a regressz igény jogosultjára.

A járulékoság elve a fentiek alapján azt hivatott kifejezésre juttatni, hogy a jogosultat a teljesítés csak egyszer illeti meg, illetve, hogy a teljesítendő szolgáltatás fajtáját, és mértékét az irányító jog határozza meg.

## 1. 2. A járulékoság megjelenése a zálogjog körében

A járulékoság a zálogjognak nem fogalmi eleme, hiszen a járulékos zálogjog mellett a törvény ismeri és szabályozza az önálló zálogjogot is (Ptk. 269. §).

A Ptk. nem határozza meg a járulékoság fogalmát, sőt nem is használja ezt a kifejezést. A járulékoság ennek ellenére a zálogjog körében számos rendelkezésben megjelenik.

Járulékosági szabály, hogy a zálogjog feltételez egy biztosítandó követelést. Ezt a zálogjog fogalmát meghatározó Ptk. 251. § (1) bekezdése is tükrözi. A járulékoság általános szabálya tehát az, hogy a zálogjog osztja az alapul fekvő követelés jogi sorsát. A Ptk. erre csupán a bíróilag nem érvényesíthető követelések kapcsán utal: „Bírósági úton nem érvényesíthető követelés zálogjoggal biztosítása semmis.” A jogirodalom és a bírói gyakorlat ezt a tételt azzal egészíti ki, hogy érvénytelen a zálogszerződés, ha érvénytelen az a szerződés, amelyből a zálogjoggal biztosított követelés keletkezik (BH 1993/1/46. jogeset).

Járulékosági szabály az is, hogy a zálogtárggyal való felelősség terjedelme ahhoz a követeléshez igazodik, amelynek biztosítására a zálogtárgy szolgál. Ez a fajta járulékoság a hatályos szabályok szerint még a nyilvántartás közhitelességének elvénél is erősebb, hiszen a Ptk. 262. § (3) bekezdése szerint jelzálogjog esetén a követelés csökkenése vagy megszűnése a bejegyzés tartalmára tekintet nélkül kihat a zálogjogra.

A járulékoság megjelenik a Ptk. 251. § (4) bekezdésében is, amely alapján a követelés átszállásával a zálogjog is átszáll az új jogosultra, vagyis, a zálogjogot – törvény eltérő rendelkezése hiányában – csak követeléssel együtt lehet átruházni. Eltérő rendelkezést a Ptk. a 269. § (3) bekezdésében, az önálló zálogjoghoz kapcsolódva tartalmaz, amely önállóan, személyes követelés nélkül is átruházható.

Az érvényesítéshez kapcsolódó járulékosági szabály a Ptk. 258. § (3) bekezdésében megjelenő ún. elszámolási kötelezettség is, amely alapján a zálogtárgy értékesítése esetén a követelés összegét meghaladó bevételt át kell adni a zálogkötelezettnek.

A megszűnéshez kapcsolódó járulékoságot a Ptk. 259. § (3) bekezdése mondja ki, amely szerint a zálogjog megszűnik, ha a követelés megszűnik, vagy a zálogjog átruházása nélkül átszáll. Más a helyzet azonban, ha a követelés nem szűnik meg, csupán a bírói úton való érvényesítésére nincs már mód az elévülés bekövetkezése miatt. Jelzálogjog esetén ez a Ptk. 264. § (1) bekezdése szerint a zálogjog megszűnését vonja maga után. Kézizálog esetében

azonban a Ptk. 324. § (3) bekezdése alapján a követelés elévülése az azt biztosító kézizálogból való kielégítést nem akadályozza. Ez tehát a járulékoság alóli kivételnek tekinthető.

A járulékoság elve az 1959 és 1996 közötti időszakban alapvetően gazdaságpolitikai okok miatt vált kizárólagossá a zálogjogon belül. Az 1959-es Ptk. miniszteri indokolása szerint erre – és ezzel együtt a zálogjog önálló, biztosított követelés nélküli átruházásának a megtiltására – azért volt szükség, hogy a zálogjog eredeti rendeltetésének megfelelően kizárólag biztosítéki szerepet töltsön be, és mint a forgalom önálló tárgya, ne váljék a spekuláció eszközévé.<sup>1</sup> Az alapjaiban megváltozott gazdasági és társadalmi körülmények között a járulékoság elvének kizárólagosságát az eredeti formában már nem indokolt fenntartani.<sup>2</sup>

A járulékoság kapcsán ki kell emelni, hogy ez az elv valójában sosem érvényesült a maga teljességében. Ezzel is magyarázható, hogy a hatályos Ptk. is több esetben kivételt tesz a járulékoság elve alól. Ilyen kivétel például a Ptk. 259. § (2) bekezdésében a feltételes vagy jövőbeli követelés zálogjoggal való biztosítása, a keretbiztosítéki jelzálogjog intézménye, valamint a Ptk. 259. § (2) bekezdésében foglalt szabály, amely arra az esetre vonatkozik, ha a biztosított követelést nem a zálogkötelezett, hanem harmadik személy teljesíti.

## 2. A zálogjoggal biztosított követelés terjedelmének meghatározása

### 2. 1. A zálogtárggyal való felelősség terjedelme

A Ptk. 251. § (3) bekezdése alapján a zálogjoggal való felelősség terjedelme ahhoz a követeléshez igazodik, amelynek biztosítására a zálogtárgy szolgál. Kiterjed a kamatokra, a követelés és a zálogjog érvényesítésének költségeire, továbbá a zálogtárgyra fordított szükséges költségekre is. Ez a rendelkezés azonban nem tesz különbséget ügyleti kamat és késedelmi kamat között, ezt a két kategóriát egységesen kezelni, vagyis a zálogjog mind a két kamattípust egyenlő mértékben biztosítja.

Van olyan jogirodalmi álláspont, amely szerint a személyes kötelezett az elzálogosítást követően létrejött megállapodással nem növelheti a dologi kötelezett zálogtárggyal való felelősségét. Ezt a tilalmat kezesség esetében a Ptk. 273. § (2) bekezdése rögzíti. Zálogjog körében azonban a hatályos szabályok ezt nem mondják ki. A fenti nézet szerint ennek a tilalomnak a kimondása ennek ellenére kézenfekvőnek tűnik, hiszen a zálogszerződésből származó kötelelem tartalmának módosítása e kötelelem kötelezettjének – a zálogtárgy tulajdonosának – a jognyilatkozata nélkül nem lehetséges.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> A Magyar Népköztársaság Polgári Törvénykönyve – Az 1959. évi IV. törvény és a törvény javaslatának miniszteri indokolása (Budapest: Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó 1963) 278.

<sup>2</sup> HARMATHY Attila: A szerződést biztosító mellékkötelezettségek in: Petrik Ferenc (szerk.): Polgári jog – Kommentár a gyakorlat számára (Budapest: HVG-ORAC 2009) 441.

<sup>3</sup> NEMES András: A zálogjog lényege, keletkezése, érvényesítése, megszűnése, az értékesítés in: Anka Tibor - Gárdos István - Nemes András: A zálogjog kézikönyve (Budapest: HVG-ORAC 2003) 29.

A zálogkötelezett helytállási kötelezettségére hatással van az a Ptk. 262. § (3) bekezdésében foglalt szabály is, amely szerint a jelzálogjoggal biztosított követelés összegének csökkenése vagy megszűnése a nyilvántartási bejegyzés tartalmára tekintet nélkül kihat a zálogjogra. Ennek megfelelően a zálogkötelezett a jelzálogjoggal biztosított követelés csökkenésére, illetve megszűnésére azzal szemben is hivatkozhat, aki a nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerzett jogot.

A Ptk. 262. § (3) bekezdéséhez kapcsolódóan azt is ki kell emelni, hogy a jelzálogjoggal biztosított követelés növekedése nem hat ki a nyilvántartás tartalmára tekintet nélkül a zálogjogra, vagyis nem eredményezi a zálogtárggyal való helytállás mértékének növekedését.

## 2. 2. A biztosított követelés terjedelmének meghatározása felszámolási eljárásban

A Ptk. 251. § (3) bekezdésében foglalt anyagi jogi szabály felszámolási eljárásban sajátos módon érvényesül és több kérdést is felvet.

Az ehhez kapcsolódó első kérdés, hogy a Cstv. 49/D. §-a alkalmazásában a biztosított követelésbe a késedelmi kamat beletartozik-e? A Ptk. 251. § (3) bekezdése alapján erre igenlő választ kell adni, vagyis a zálogjoggal való felelősség terjedelme nemcsak a szerződéses (ügyleti), hanem a késedelmi kamatkövetelésre is kiterjed.

A másik gyakorlati probléma a Cstv. 35. § (2) bekezdéséhez kapcsolódik. A Cstv. 35. § (2) bekezdése szerint a pénztartozások után a) az eredeti lejáratú időig szerződéses kamat, és b) az eredeti lejáratú időtől a kiegyenlítésig, vagy legfeljebb a felszámolási zárómérleg elkészítésének időpontjáig késedelmi kamat és késedelmi pótlék, továbbá pótlék és bírság jellegű követelés érvényesíthető. A Cstv. 35. § (2) bekezdésének b) pontjában szereplő felsorolás (késedelmi kamat, késedelmi pótlék, pótlék, bírság) egyaránt abba a kategóriába tartozik, amelyet a Ptk. 251. § (3) bekezdése a követelés és a zálogjog érvényesítésének költségeiként nevez.

A problémát a Cstv. 49/D. §-ának és 57. § (1) bekezdés g) és f) pontjainak egybevetése okozza. A 49/D. § alapján a felszámolási eljárás kezdő időpontja előtt zálogjoggal biztosított követelések külön, privilegizált csoportba tartoznak. Itt ki kell emelni, hogy ez a privilegizált besorolás és az ez alapján történő kielégítés a zálogtárgy értékének erejéig terjed. Ez pedig nyilván egy nagyobb érték, mint a biztosított követelés értéke. Hogy ez azonban magában foglalja-e a követelést terhelő kamatokat, az kizárólag a biztosított követelés alapjául szolgáló szerződés, valamint a zálogszerződés tartalmától függ. A Ptk. 251. § (3) bekezdése alapján erre ugyan igenlő választ adhatunk, de tiszta helyzetet az terem, ha a felek a késedelmi kamatról a zálogszerződésben egyértelműen rendelkeznek. Ez több szempontból is megóvhatja a hitelezőt a későbbi bizonytalanságoktól és kockázattól.

Kérdés, hogy a szerződéses kamat a Cstv. 49/D. §-a alapján privilegizáltan, vagy az 57. § (1) bekezdésének f) pontja szerint, az egyéb követelések csoportjába kell-e besorolni. A következő kérdés, hogy melyik kategóriába kell a késedelmi kamatot besorolni? Erre vo-

natkozóan ugyanis a Cstv. 57. § (1) bekezdésének g) pontja tartalmaz utalást, amelyben a keletkezés idejétől és jogcímétől függetlenül a késedelmi kamat és késedelmi pótlék, továbbá a pótlék és bírság jellegű tartozás – meglehetősen kedvezőtlen – besorolása szerepel. A hitelezőnek az lenne az érdeke, hogy a felszámoló úgy a szerződéses (ügyleti), mind pedig a késedelmi kamatot egységesen a Cstv. 49/D. §-a alapján, privilegizáltan sorolja be.

Az IH 2010/2/95. jogesetben a másodfokon eljáró Győri Ítélőtábla úgy foglalt állást, hogy ha a felek szerződési akarata arra irányult, hogy a szerződésükben meghatározott tőkeösszeg után járó késedelmi kamatkövetelés is jelzálogjoggal biztosított legyen, akkor a hitelezői igény ezen részére is érvényesülnie kell a Cstv. privilegizált kielégítési szabályainak. A Cstv. 57. § (1) bekezdésének g) pontjába a nem privilegizált késedelmi kamatkövetelések sorolandók.

Ezzel azonos álláspontra helyezkedett a Pécsi Ítélőtábla is, amely BDT 2009/12/223. számon közzétett eseti döntésében kiemelte, hogy a hitelezők késedelmi kamatkövetelése zálogjoggal biztosított követelés, mert a zálogjog a Ptk. 251. § (3) bekezdése alapján a tőkén felül a kamatokra is kiterjed. Ezek a követelések pedig a Cstv. 49/D. § (1) bekezdése alapján kielégítési elsőbbséget élveznek. A Cstv. 49/D. § (1) bekezdésének alkalmazása körében közbű, hogy e követelés tőke, ügyleti, vagy késedelmi kamat, ez a szakasz ugyanis ilyen különbségtételt nem tartalmaz. A Cstv. 49/D. § (1) bekezdésének alkalmazása körében csak azt kell eldönteni, hogy az adott hitelezői követelés zálogtárggyal biztosított követelés-e. Ennek hiányában a késedelmi kamatkövetelés a Cstv. 57. § (1) bekezdés g) pontjában meghatározott követelések körébe tartozik.

Abban a kérdésben tehát, hogy a zálogjog kiterjed-e a szerződéses és a késedelmi kamatokra is, mindenekelőtt a feleknek kell megállapodniuk, így ezt a kérdést a zálogszerződésben feltétlenül ajánlott rendezni. A kérdés egyértelmű szabályozása esetén ugyanis amennyiben az alapul szolgáló (jellemzően hitel-, vagy kölcsön) szerződésből származó követelést a hitelező engedményezi, akkor a Ptk. 251. § (4) bekezdése értelmében ezzel egyidejűleg a követelést biztosító zálogjog is átszáll az új jogosultra, akinek így a késedelmi kamatra és az ügyleti kamatra is kiterjedő zálogjoggal biztosított követelése áll fenn az adóssal szemben. Ez azt jelenti, hogy a zálogjoggal biztosított követelés későbbi engedményezésére gondolva is feltétlenül ajánlott a zálogszerződésben a zálogjog kiterjesztése egyaránt az ügyleti és a késedelmi kamatra.

A kielégítési sorrendbe történő besorolás más összefüggésben okozott problémát a BH 1996. 495. jogesetben. A tényállás szerint a hitelező bank és az adós kft. között hitelszerződés jött létre, amely alapján a hitelező 3,5 millió Ft rövid (3 hónap) lejáratú hitelt folyósított. Biztosítékul az adós cég tulajdonában lévő ingatlan, illetve az arra bejegyzett jelzálogjog szolgált. A hitelszerződés alapján nyújtott kölcsön szerződéses (ügyleti) kamata 45 % volt, a lejárt kölcsöntartozás késedelmi kamatának mértéke pedig évi 6 %. Miután a felszámolási eljárás megindult, a felszámoló által előterjesztett felszámolási zárómérleg, illetve vagyon-

felosztási javaslat ellen – a felszámoló igénybesorolási intézkedése miatt – a hitelező kifogással élt, melyet azonban az elsőfokú bíróság elutasított. Az elsőfokú bíróság végzésének indokolása szerint a felszámoló helyes járt el akkor, amikor csak a hitelező tökekövetelését, valamint a felszámolási eljárás megindításáig számított ügyleti kamatot sorolta be a Cstv. szerint kedvezőbb kategóriába. A felszámolási eljárás kezdő időpontjában lejárt tökekövetelések után számítandó szerződéses (ügyleti) kamatok ugyanis az elsőfokú bíróság szerint nem osztják a főkövetelés sorsát, hanem a késedelmi kamatokról rendelkező Cstv. 57. § (1) bekezdésének g) pontjába tartoznak.

A hitelező az elsőfokú bíróság végzése elleni fellebbezésében annak megállapítását kérte, hogy a jelzálogjoggal biztosított tökekövetelés és annak ügyleti kamata a kölcsönösszeg folyósításától az elzálogosított ingatlan értékesítésének időpontjáig – és nemcsak a felszámolás kezdő időpontjáig – sorolandó a Cstv. szerinti privilegizált kategóriába. A felszámoló észrevételében arra utalt, hogy a Cstv. szerint kedvezőbben csakis a tökekövetelést és a lejáratig – ebben az esetben a felszámolás kezdő időpontjáig – járó ügyleti kamatot lehet besorolni. Nézete szerint a szerződéses kamat csakis az eredeti lejáratú időig, legkésőbb a felszámolás kezdő időpontjáig jár, onnantól a Cstv. 35. § (2) bekezdésének b) pontja értelmében késedelmi kamat számolható, melyet azonban már az 57. § (1) bekezdésének g) pontjába kell sorolni. A Legfelsőbb Bíróság részben helyt adott a fellebbezésnek. Döntésének indokolása szerint két időpontnak van kiemelkedő szerepe: a kölcsönszerződés lejártának, illetve a felszámolási eljárás kezdő időpontjának. A Cstv. 35. § (2) bekezdése csakis a felszámolás kezdő időpontjában lejárttá váló tartozások után érvényesíthető kamatköveteléseknek a kielégítési rangsorára nézve tartalmaz az anyagi jogi normáktól eltérő rendelkezést. Ennek megfelelően a felszámolás kezdő időpontja előtt már lejárt adósi tőketartozás után járó szerződéses- és késedelmi kamat a tökeköveteléssel azonos kielégítési csoportba sorolandó. Az 57. § (1) bekezdésének g) pontjába csupán a felszámolás kezdő időpontjában lejárttá váló követelés utáni késedelmi kamat tartozik.

Az eset több kérdést is felvet, mindenekelőtt azt, hogy ha a felek a zálogszerződésben a zálogjoggal való helytállás terjedelmét a késedelmi kamatra is kiterjesztették, akkor az ez alapján igénybe vehető privilegizált követelés besorolás (Cstv. 49/D. § alapján) csupán a felszámolás kezdő időpontjáig számítandó késedelmi kamatra vonatkozik. Ebben az esetben ugyanis a felszámolás kezdő időpontjában esedékessé váló késedelmi kamatkövetelést már csak a Cstv. 57. § (1) bekezdésének g) pontja alapján lehet besorolni.

A jogesetből egy fontos következtetés mindenképp levonható. A felszámolási eljárás szempontjából a tartozások két kategóriáját – és ezek további két alkategóriáját – kell megkülönböztetni:

1. a felszámolás kezdő időpontja előtt már lejárt adósi tőketartozások:

- a) ezek szerződéses-ügyleti kamata
- b) az ezt terhelő késedelmi kamat;

valamint

2. a felszámolási eljárás kezdő időpontjában lejárttá váló tökekövetelések:

- a) ezek szerződéses kamata és
- b) az ezt terhelő késedelmi kamat.

A fenti jogeset alapján az 1/a., 1/b. és 2/a. pontokban említett kamatok osztják a főkövetelés sorsát és azzal együtt a Cstv. 49/D. § (1) bekezdése alapján privilegizáltan sorolandók be. Egyedül a 2/b. pontban említett késedelmi kamat nem sorolható ebbe a kategóriába, erre a hitelező kizárólag a Cstv. 57. § (1) bekezdésének g) pontja alapján tarthat(na) igényt. Ezen törvényi különbségtételnek az egyetlen magyarázata – amelyre a Legfelsőbb Bíróság is utal – az, hogy a tartozások lejárttá válásával a hitelezők alaptalanul ne gazdagodjanak.

Ez az indok azonban nem igazán helytálló. A Cstv. 22. § (1) bekezdése taxatív felsorolja, hogy kik kezdeményezhetnek az adós fizetéseképtelensége esetén felszámolási eljárást. A két legfontosabb jogosulti kör az adós és a hitelező. Induljunk ki abból a tipikus esetből, hogy a hitelező kezdeményez felszámolási eljárást, egy már lejárt és ki nem egyenlített tartozás miatt. Az első lépés, hogy a hitelező, mint kérelmező, a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelmet terjeszt elő. Az illetékes bíróságnak – a Cstv. 27. § (1) bekezdése értelmében – 60 nap áll rendelkezésére, hogy a felszámolást elrendelő végzést meghozza. Ez idő alatt köteles megvizsgálni az adós fizetéseképtelenségét, a Cstv. 27. § (2) bekezdésének megfelelően. A felszámolás kezdő időpontja a végzés jogerőre emelkedésének napja, de a hitelezői igény bejelentése tekintetében a felszámolást elrendelő végzés közzétételének napja minősül kezdő időpontnak. A bíróság ugyanis a Cstv. 28. § (1) bekezdése értelmében az adós felszámolását elrendelő jogerős végzését a Céglőnyben közzéteszi. Ettől az időponttól kezdve számított 40 napon belül jelenthetik be az adós hitelezői ismert követeléseiket a felszámolónak.

Könnyen belátható, hogy főként egy nagyobb cég esetében, amelynek számos külföldi és belföldi hitelezője lehet, az egyik hitelező által benyújtott felszámolás iránti kérelemről a többi hitelező is csakhamar értesülni fog. Erre legkésőbb a bírósági végzés meghozatalára biztosított 60 nap alatt sor fog kerülni. Ebben az esetben a zálogjoggal rendelkező hitelezők megtehetik, hogy felmondják az alapügyletet, vagyis a legtöbb esetben a kölcsönszerződést. Erre a Ptk. 526. § (1) bekezdése alapján minden határozatlan idejű kölcsönszerződésnél – 15 napos felmondási idő mellett – lehetősége van a hitelezőnek. Nyilvánvaló, hogy ez egy jóval rövidebb határidő, mint a bíróság számára biztosított 60 nap. Emellett azonban a hitelező élhet az azonnali felmondás lehetőségével is. A Ptk. 525. § (1) bekezdésének d) pontja alapján, amennyiben az adós vagyoni helyzetének romlása vagy a fedezet elvonására irányuló magatartása veszélyezteti a kölcsön visszafizetésének lehetőségét, bármely hitelező élhet a rendkívüli felmondás lehetőségével. A hitelező pénzügyi helyzete még kedvezőbb, mert a Ptk. 525. § (2) bekezdésének a) pontja szerint ezen felül még akkor is felmondhatja azonnali hatállyal a szerződést, ha az adós hitelképtelenné válik.



A fenti jogeset alapján az állapítható meg, hogy az a zálogjogosult hitelező, aki bármilyen okból kifolyólag – akár mert az adós az esedékességkor nem teljesített, akár azért, mert a hitelező a kölcsönszerződést felmondta – a felszámolási eljárás megindításának időpontja előtt lejárt követeléssel rendelkezik, igényt tarthat arra, hogy ezen tőkekövetelését terhelő valamennyi kamattartozás (1/a., 1/b., 2/a., 2/b.) azonos kielégítési sorrendbe kerüljön.

Az a hitelező azonban, aki a biztosított ügyletet nem mondta fel, így nem tette lejárttá a követelését, elesik ettől a kedvezménytől, mert a 2/b. pontba tartozó késedelmi kamatkövetelését csak a Cstv. 57. § (1) bekezdésének g) pontjába sorolhatja be.

A záloghitelezők közötti ezen különbségtétel indokolatlan. Különösen, ha a Ptk. 251. § (3) bekezdéséből indulunk ki, amely a kamat és a főtartozás egységét rögzíti. Téves az alaptalan gazdagodásra történő hivatkozás azért is, mert akkor ezt a már korábban lejárt követeléssel rendelkező hitelezők vonatkozásában is meg kellene állapítani, és akkor az őket megillető késedelmi kamatot sem lehetne privilegizáltan besorolni. Vitatható, hogy miért épp azok a záloghitelezők gazdagodnának alaptalanul, akik elmulasztották felmondani a kölcsönszerződést, és ezáltal lejárttá tenni a tartozást.

**252. § (1) Zálogjog tárgya lehet minden birtokba vehető dolog, átruházható jog vagy követelés.**

**(2) A zálogjog – a felek eltérő megállapodásától függően – a zálogtárgy hasznaira is kiterjedhet. Ha azonban a zálogtárgy nincs a jogosult birtokában, a zálogjog nem terjed ki az elvált termésre, kivéve, ha a zálogtárgyat már a termés elválása előtt végrehajtás alá vonták.**

### *Áttekintés*

#### *1. A zálogjog tárgya*

*1. 1. A zálogtárgyakra vonatkozó általános szabályok: átruházhatóság, forgalomképeség*

*1. 2. Aljelzálogjog*

*1. 3. Dologkapcsolatok*

#### *2. A részvény mint zálogtárgy*

*2. 1. Nyomdai úton előállított részvények elzálogosítása*

*2. 2. Dematerializált részvények elzálogosítása*

*2. 3. A részvényt terhelő zálogjog érvényesítése*

## **1. A zálogjog tárgya**

### **1. 1. A zálogtárgyakra vonatkozó általános szabályok: átruházhatóság, forgalomképeség**

A zálogjog korlátolt dologi jog, amely a tulajdonjog egyik részjogosítványának önállósodása révén jött létre. Ennek ellenére a Ptk. a zálogjog tárgyainak a körét a tulajdonjog tárgyainak körétől eltérően, annál szélesebben határozza meg. A Ptk. 94. § (1) bekezdése alapján minden birtokba vehető dolog tulajdonjog tárgya lehet. A vagyoni értékű jogok és követelések azonban nem tartoznak ebbe a kategóriába, vagyis nem lehetnek tulajdonjog (és így elvileg adásvételi szerződés) tárgyai. A Ptk. azonban egy másik korlátolt dologi jog, a haszonélvezeti jog esetében is eltér a tulajdonjog tárgyaira vonatkozó szabályoktól. A Ptk. 164. § (1) bekezdése szerint ugyanis a kamatozó vagy más hasznot hajtó jog haszonélvezetere a dolgok haszonélvezetének szabályait kell megfelelően alkalmazni.

Erre kerül sor zálogjog esetében is, hiszen a Ptk. 252. § (2) bekezdése alapján ingó és ingatlan dolog mellett átruházható jog és követelés is lehet zálogjog tárgya. Ennek megfelelően – a zálogtárgy szempontjából – a zálogjog két típusa között lehet különbséget tenni: a) dolgot terhelő zálogjog; és b) átruházható jogot, vagy követelést terhelő zálogjog.

Szembetűnő, hogy az átruházhatóságot a törvény a dolgok esetében nem, csak a jogok és követelések kapcsán támasztja követelményként. Ez azt jelenti, hogy csak azok a jogok és követelések zálogosíthatóak el, amelyek engedményezhetőek. Ezzel kapcsolatban az is elismert, hogy a jogok és követelések egy része is elzálogosítható.

A dolgok kapcsán a Ptk. a birtokbavételt említi. Ez azért nem tekinthető megnyugtató megoldásnak, mert a dolog fogalmához a birtokbavétel egyébként is szorosan kapcsolódik. A dolgok vonatkozásában tényleges jelentősége tehát nem a birtokbavételnek, hanem a forgalomképességnek van. Ezt ugyan a hatályos Ptk. nem mondja ki, de van olyan jogirodalmi nézet, amely a forgalomképtelen dologra vonatkozóan megkötött zálogszerződést lehetetlen szolgáltatásra irányuló, semmis szerződésnek tekinti.<sup>1</sup>

Speciális zálogtárgy a vagyon, amely felett az 1996-os 1. Zn. óta sajátos jelzálogjogot, vagyont terhelő zálogjogot lehet alapítani.

### **1. 2. Aljelzálogjog**

Kérdés, hogy lehet-e zálogjog tárgya maga a zálogjog, vagyis elzálogosítható-e a zálogjog. A Ptk. korábban hatályos szövege tartalmazta a zálogjog elzálogosításának a tilalmát. Ez a tilalom a hatályos szövegben azonban már nincs benne.

Mindez szorosan kapcsolódik az aljelzálogjog intézményéhez, amelynek legalapvetőbb kérdése, hogy az aljelzálogjog a zálogjogot, vagy a zálogjoggal terhelt követelést terheli-e?

<sup>1</sup> NEMES András: *A zálogjog lényege, keletkezése, érvényesítése, megszűnése, az értékesítés in: Anka Tibor - Gárdos István - Nemes András: A zálogjog kézikönyve (Budapest: HVG-ORAC 2003) 32.*

Tekintettel arra, hogy az önálló zálogjog esetét leszámítva a zálogjog a járulékoság elve miatt követelés nélkül nem állhat, ezért az aljelzálogjog tárgya az elzálogosított követelés és az azt biztosító jelzálogjog együtt. Az aljelzálogog hitelező azonban nem kerül közvetlen jogviszonyba a zálogtárgy tulajdonosával, így közvetlen igénye sincs vele szemben.

### 1. 3. Dologkapcsolatok

Rendkívül nagy gyakorlati jelentősége miatt részletesebben is meg kell vizsgálni azt a kérdést, hogy a dologkapcsolatokra hogyan terjed ki a zálogjog.

Az általános szabály természetesen az, hogy a Ptk.-nak a dologkapcsolatokra vonatkozó szabályait a zálogjognál is alkalmazni kell.<sup>2</sup> Ennek megfelelően különbséget kell tenni alkotórész és tartozék között. Az alkotórész a zálogjog tekintetében is osztja a fődolog jogi sorsát. A hasznok, a termények és a szaporulat alkotórésznek minősül mindaddig, amíg a termő dologgal fizikai kapcsolatban vannak. Önálló jogi sorsuk akkor kezdődik, amikor a termő dologtól elválnak.

Ezzel kapcsolatban a Ptk. 252. § (2) bekezdése a forgalom biztonsága érdekében azt rögzíti, hogy jelzálogjog esetében – azaz, ha a zálogjogosult nincs a zálogtárgy birtokában – a zálogjog az elvált termésre nem terjed ki. Kivételt csak az az eset képez, ha a zálogjog érvényesítéseként a végrehajtási eljárás már azt megelőzően megindult, hogy a termés a fődologtól elvált.

Kérdés, hogy ez alapján kézzzálogjog esetében az elválással önálló dologgá váló termést automatikusan, a törvény erejénél fogva terheli-e a zálogjog, vagy csak a felek erre irányuló megállapodása esetén. Harmathy Attila szerint a feleknek ebben akkor is külön meg kell állapodniuk, ha a zálogjogosult a zálogtárgy birtokában van.<sup>3</sup>

Egyértelműbb a helyzet a hasznok esetében. A zálogjognak a hasznokra való kiterjesztését ugyanis a feleknek megállapodásban kell kimondani. Emellett azonban arról is gondoskodniuk kell, hogy a zálogjognak a zálogtárgy hasznaira való kiterjesztése harmadik személyek számára is felismerhető legyen.

Az alkotórészekkel szemben a tartozékokról a zálogjogi szabályok nem tesznek említést. A gyakorlatban a legtöbb problémát annak megállapítása okozza, hogy a tartozékokra kiterjed-e, illetve milyen mértékben terjed ki a zálogjog. A forgalom biztonsága megköveteli, hogy mindenki számára megismerhető legyen, hogy mit terhel zálogjog. A gondot az okozza, hogy a tartozéki kapcsolat többnyire könnyen megszüntethető.

Egy bonyolultabb műszaki berendezést – például gépjárművet – terhelő zálogjog esetén a dologkapcsolatokra vonatkozó szabályok alkalmazása számos problémát okoz. Megoldatlan például az a helyzet, hogy ha a hitelező már a jármű gyártása során bejegyezteti a

<sup>2</sup> HARMATHY Attila: *A szerződést biztosító mellékkötelezettségek in: Petrik Ferenc (szerk.): Polgári jog – Kommentár a gyakorlat számára* (Budapest: HVG-ORAC 2009) 443.

<sup>3</sup> Lásd HARMATHY (2. lj.) 444.

zálogjogát a jármű egyes alkatrészeire is, akkor az összeszerelést követően mi lesz ezeknek a zálogjogoknak a sorsa. Az ehhez kapcsolódó első kérdés, hogy milyen szintig lehet ingó-jelzálogjogot az egyes alkatrészekre alapítani és a zálogjogi nyilvántartásba bejegyeztetni. A nagyobb, egyedileg is beazonosítható alkatrészeknél ez nem jelent gondot. A jármű részévé váló, tömegesen beépítésre kerülő alkatrészek (pl. csavarok) esetében azonban ez kérdéses lehet. Elvileg ezt is el lehet ismerni a Ptk. 262. § (2) bekezdése alapján, amely szerint, ha a zálogtárgy egyedi megjelölése nem lehetséges, a zálogtárgy, illetve a zálogtárgyak köre fajta és mennyiség szerint, vagy körülírással is meghatározható. Kérdés azonban, hogy a zálogszerződésben ezt a körülírást technikailag hogyan lehet megvalósítani. Az is kérdés, hogy ha a jármű elkészül és a korábbi alkatrészek beépítésre kerülnek, akkor mi történik az egyes alkatrészeket terhelő ingó-jelzálogjogokkal? Végül kérdés az is, hogy az egyes alkatrészeket polgári jogilag alkotórésznek, vagy tartozéknak kell-e tekinteni?

A hatályos szabályok alapján ilyen esetben a főszabály az, hogy mivel a beépítésre kerülő alkatrészek elvesztik önállóságukat, megszűnnek önálló dologként létezni, ezért az ezeket terhelő zálogjogok is megszűnnek. Ebből pedig az következik, hogy a feleknek kétszer kell zálogszerződést kötniük. Először az alkatrészeket terhelő zálogjogokat megalapító zálogszerződéseket kell létrehozniuk, majd ezt követően a kész járművet terhelő zálogjogra vonatkozó zálogszerződést. Ez nyilván kétszeres közjegyzői okiratba foglalást és kétszeres zálogjogi nyilvántartásba történő bejegyzést jelent, ami meglehetősen költséges.

A beépítésre kerülő alkatrészek polgári jogilag alkotórésznek minősülnek. Kérdéses lehet azonban a könnyen eltávolítható alkatrészek minősítése. Ezek ugyanis inkább a tartozék tulajdonságaival bírnak. Az ezeket a könnyen eltávolítható alkatrészeket terhelő zálogjogoknál merül fel a kérdés, hogy megszűnnek-e ezek a zálogjogok a zálogtárgyak, az alkatrészek beépítésével. Erre vonatkozó eltérő szabály hiányában azt mondhatjuk, hogy igen, vagyis a beépítésre kerülő valamennyi alkatrész esetében – akár alkotórészről, akár tartozékról van is szó – a korábban létrejött zálogjogok megszűnnek. A gyártási folyamat során, az alkatrészek beépítésével létrejövő késztermékre (járműre) ennek megfelelően a korábban az alkatrészek felett létesített zálogjogok nem terjednek ki, vagyis a hitelezőnek követelése biztosítása érdekében új, kizárólag a készterméket terhelő zálogjogot kell létrehoznia és a megfelelő nyilvántartásba bejegyeztetnie. Ennek megfelelően szükséges újabb zálogszerződés, illetve zálogszerződések megkötése.

Elvileg felmerülhetne vagyont terhelő zálogjog alapítása, ezt azonban a Ptk. 266. §-ának megfogalmazása nem teszi lehetővé. Ennél jobb megoldást jelenthet esetlegesen egyetemleges zálogjog alapítása. Ebben az esetben a követelést több zálogtárgy biztosítja. Ilyen esetben a zálogtárgyak egy része megszűnne, a helyükbe pedig utóbb keletkező zálogtárgyak lépnének. Ez azt jelenti, hogy a zálogszerződést ettől a feltételtől függően kellene megkötni. Kérdés azonban, hogy egy ilyen feltételtől függő zálogszerződés alapján keletkező zálogjogokat a nyilvántartásba be lehet-e jegyezni.

Mindez felveti annak az igényét, hogy a felek a zálogszerződésben a zálogtárgyat szélesebb keretek között határozhassák meg, vagyis a jogi szabályozás az egyedi meghatározás

felől a körülírással történő meghatározás felé mozduljon el. Emellett a dologkapcsolatokra irányadó általános szabályokat is részletesebben kellene meghatározni és precízebb szabályokat kellene adni a dologkapcsolatok elzálogosítására vonatkozóan.

## 2. A részvény mint zálogtárgy

A magyar társasági jog alapján kizárólag a részvénytársaságban fennálló részesedésről lehet értékpapírt kiállítani. A részvény a részvénytársaságban fennálló részesedést és társasági jogokat megtestesítő értékpapír. Az elzálogosítás szempontjából is alapvető jelentőségű, hogy részvényt kétféle módon lehet előállítani. A hagyományos, nyomdai úton történő előállítás mellett – amely egyre inkább visszaszorul –, folyamatosan növekszik a jelentősége az ún. dematerializált részvényeknek. Ez természetesen szorosan összefügg a készpénzkímélő fizetési módok gyors terjedésével.

### 2. 1. Nyomdai úton előállított részvények elzálogosítása

A nyomdai úton előállított részvény átruházása és megterhelése – a speciális részvényjogi szabályok betartása mellett – az ingó dolgokra irányadó szabályok szerint történik. Ez azt jelenti, hogy a Ptk. 117. § (2) bekezdése szerint a tulajdonjog megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződésen, vagy más jogcímen felül a dolog átadása is szükséges. Speciális részvényjogi előírás, hogy a nyomdai úton előállított, névre szóló részvény átruházása forgatmány útján történik (Gt. 179. §).

A nyomdai úton előállított, névre szóló részvény átruházásának kellékei tehát az átruházó szerződés (vagy az átruházásra irányuló más jogcím), ez alapján a részvény forgatmányozása, és végül az értékpapír birtokba adása. Kérdés, hogy ezeknek a kellékeknek kézizálogjoggal való megterhelés esetén is fenn kell-e állniuk? Erre a 2.4. pontban térünk ki részletesebben.

A megterheléséhez kapcsolódóan a jogirodalomban felmerült a kérdés, hogy értékpapír – így részvény – felett egyáltalán lehet-e zálogjogot alapítani, vagy értékpapír csak óvadék tárgya lehet?<sup>4</sup> A kérdés elméleti alapja az, hogy az értékpapírt a zálogjogi szabályok nem, de az óvadék tárgyairól szólva a Ptk. 270. § (1) bekezdése külön is említi. Ma már egyértelműen elfogadott, hogy értékpapírok, így részvények, zálogjog és óvadék – és foglaló - tárgyai egyaránt lehetnek.<sup>5</sup>

Egy másik elméleti előkérdés, hogy az ingó dolgok átruházására irányadó szabályok szem előtt tartása mellett, a nyomdai úton előállított részvényt milyen típusú zálogjoggal lehet megterhelni. A magyar jogirodalomban van olyan nézet, amely szerint nyomdai úton előállított részvényt csak kézizálogjog útján lehet elzálogosítani. Ezt az álláspontot a Ptk. 338/B. § (1) bekezdése támasztja alá, amely szerint az értékpapírban meghatározott követelést ér-

4 SALAMONNÉ dr. Solymosi Ibolya: *A szerződések biztosítékai* (Budapest: AGROCENT 1999) 58.

5 KISFALUDI András: *Társasági jog* (Budapest: Complex Kiadó 2007) 494.

vényesíteni, arról rendelkezni, azt megterhelni csak az értékpapír által, annak birtokában lehet. Ezen szabályból nemcsak az következik, hogy az értékpapírt terhelő zálogjog alapításához szükség van a papír átadására, de az is, hogy ha erre nem kerül sor, akkor a zálogjogosult zálogjoga semmit nem ér a papír olyan új jogosultjával szemben, akire a zálogkötelezett az értékpapírt szabályos forgatmánnyal átruházta.<sup>6</sup> Más szerzők ezzel szemben nem zárják ki, hogy értékpapír jelzálogjog tárgya legyen.<sup>7</sup>

A kérdést egyértelműen a jogalkotónak kellene rendeznie. Egy esetben mindazonáltal a hatályos jog alapján is van lehetőség részvény felett jelzálogjogot alapítani, mégpedig akkor, ha a részvény az elzálogosított vagyon részeként kerül megterhelésre és a zálogkötelezett vagyont terhelő zálogjogot hoz létre. Ebben az esetben is szükséges a közjegyzői okiratba foglalás és a közjegyzői kamara által vezetett zálogjogi nyilvántartásba való bejegyzés.

Egy további kérdés, hogy egy részvénytársaságban fennálló társasági részesedést – az arról kiállított részvénytől függetlenül – a jogokra vonatkozó szabályok szerint is el lehet-e zálogosítani? A magyar jog szerint ezt a lehetőséget el kell vetni. A már idézett Ptk. 338/B. § (1) bekezdése ennek egyértelműen ellentmond. Ennek megfelelően részvényt csak ingóként lehet elzálogosítani.<sup>8</sup>

Ugyancsak tisztázásra vár az a kérdés is, hogy a részvény átruházására vonatkozó korlátozások mennyiben irányadóak elzálogosítás esetén. Amennyiben a korlátozás azt jelenti, hogy az alapszabály a részvény átruházásához a Gt. 205. § (1) bekezdése alapján a zártkörűen működő részvénytársaság beleegyezését írja elő, akkor ezt irányadónak kell tekinteni elzálogosítás során is. Ez azt jelenti, hogy a részvény elzálogosításához is a zártkörűen működő részvénytársaság (ellenkező alapszabályi rendelkezés hiányában: igazgatóság) beleegyezése szükséges. Ennek során irányadónak kell tekinteni az EBH 2002/659. elvi határozatban foglaltakat is. A beleegyezés hiányában kötött zálogszerződésre a Ptk. 215. §-a alapján az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni. A részvény átruházásához, illetve elzálogosításához a társaság beleegyezésének az előírása különösen akkor lehet indokolt, ha egy versenytárs kíván a társaságban ilyen módon befolyást szerezni.

Mindemellett figyelemmel kell lenni a Gt. 204. §-ára is, amelynek (2) bekezdése szerint az alapszabály a részvény átruházás útján történő megszerzését a törvénynél szélesebb körben is korlátozhatja. Azt azonban ki kell emelni, hogy a Gt. 204-205. §-a kizárólag zártkörűen működő részvénytársaságok esetében irányadóak. A Gt. 287. § (1) bekezdése alapján ugyanis a nyilvánosan működő részvénytársaság esetében a részvény átruházásának korlátozására vonatkozó ezen rendelkezések nem alkalmazhatók.

6 LESZKOVEN László: *A zálogjog új szabályai* (Miskolc: Novotni 2001) 44.

7 ZÁMBÓ Tamás: *A zálogszerződés* (Budapest: Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó 1999) 113., SALAMONNÉ (4. lj.) 61. KISFALUDI (5. lj.) 494., GÁRDOS (27. lj.) 336.

8 Ezzel szemben nem tartja kizártnak az értékpapírban megtestesített követelés elzálogosítását Salamonné dr. Solymosi Ibolya. Erről lásd: SALAMONNÉ (4. lj.) 61.



Utalni kell még a dolgozói részvény korlátozott forgalomképességére is. A Gt. 191. § (3) bekezdésében foglalt korlátozás alapján a dolgozói részvény átruházhatósága korlátozott, ennek alapján pedig zálogjog tárgya is csak korlátozottan lehet.

A részvényátruházásra vonatkozó korlátozásoknak az elzálogosítás során történő alkalmazásához az elméleti alapot az adja, hogy elzálogosítani csak forgalomképes dolgot, illetve átruházható jogot lehet. Bár a Ptk. 252. § (1) bekezdése a forgalomképességét nem mondja ki – csak a jogok esetében az átruházhatóságot –, ezt a jogirodalom a zálogtárggyal szemben támasztott követelménynek tekinti, ellenkező esetben a zálogszerződés lehetetlen szolgáltatásra irányul és ezért semmis.<sup>9</sup>

Nem vitatva annak a nézetnek az indokoltságát, miszerint gyakorlati jelentősége kizárólag a részvényt (értékpapírt) terhelő kézzzálogjognak – illetve még inkább az óvadéknak – lehet, vizsgáljuk meg röviden a részvény felett esetlegesen alapítandó ingó-jelzálogjog szabályait.

A Ptk. 262. § (2) bekezdése rendelkezik az ingót terhelő jelzálogjog létesítéséről, amelynek egyik sajátossága, hogy ennek a zálogjognak az alapítását be kell jegyezni a közjegyzői kamara által vezetett zálogjogi nyilvántartásba. Emellett a zálogszerződést közjegyzői okiratba is kell foglalni. Amennyiben tehát a részvény tulajdonosa a nyomdai úton előállított részvényét jelzálogjoggal kívánja megterhelni, akkor az erre irányuló zálogszerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, illetve a zálogjogot a közjegyzői zálogjogi nyilvántartásba be kell jegyezni.

Mivel jelzálogjog esetében a zálogtárgy birtoka a zálogkötelezettnek marad, ezért a nyomdai úton előállított, névre szóló részvények jelzálogjoggal történő megterhelése során nem kerül sor átadásra. Kérdéses azonban a forgatmányozás. A részvény tehát a zálogkötelezett birtokában marad, így nem kétséges az sem, hogy a tagsági jogokat, illetve a részvényhez kapcsolódó egyéb jogosultságokat a zálogkötelezett gyakorolhatja. Őt illetik a részvény hasznai és gyümölcsei is.

Jelzálogjog esetén azonban fennáll a veszélye annak, hogy a zálogkötelezett a részvényt értékesíti, vagy azzal más módon rendelkezik. Ezt a Ptk. 338/B. § (1) bekezdése alapján megteheti. Ez azt jelentheti, hogy a jogszerző tehermentes tulajdont szerez, és a zálogjogosult zálogjoga megszűnik. Némileg más lenne a helyzet, ha a részvény elzálogosítást a részvénykönyvbe is be kellene jegyezni, mert akkor az új jogszerző már nehezebben hivatkozhatna arra, hogy jóhiszemű volt. Hasonló jogkövetkezménnyel járna a cégnyilvántartásba történő bejegyzés is. Ilyen bejegyzési kötelezettséget azonban sem a Gt., sem a Ctv. nem ír elő.

Az ingó-jelzálogjog hiányosságai miatt a gyakorlatban a felek nyomdai úton előállított részvény felett elsősorban óvadéket, másodlagosan kézzzálogjogot alapítanak. Ez együtt jár azzal, hogy a részvény feletti birtok a zálogjogosulthoz, vagy egy harmadik személyhez

<sup>9</sup> Lásd NEMES (1. lj.) 32.

(zálogtartó) kerül. Ez kellő garanciát nyújthat a jogosultnak arra, hogy a kötelezett nem értékesíti a részvényt, illetve azzal nem rendelkezik.

Az előzők alapján megállapítható, hogy a részvényátruházásra irányadó szabályokat elzálogosítás esetén is alkalmazni kell. A forgatmányozási szabályok alkalmazása mindazonáltal kézzzálogjog esetében sem egyértelmű. Kérdéses ugyanis, hogy szükség van-e forgatmányozásra a nyomdai úton előállított, névre szóló részvények kézzzálogjoggal való megterheléséhez?

Az egyik lehetséges válasz, hogy a forgatmányozási szabályokat nem kell alkalmazni kézzzálogjog alapítása esetén. Az persze nem kizárt, hogy a felek az elzálogosítás tényét a forgatmányon feltüntessék, de ez nem jogszabályi követelmény. Erre elvileg a váltójogi szabályok szövegének közzétételéről szóló 1/1965. (I. 24.) IM rendelet (a továbbiakban: Vár.) 18. § (1) és (2) bekezdései adhatnak lehetőséget.

A másik válasz szerint az átruházásra irányadó szabályok alkalmazása alapján a kézzzálogjoggal való megterhelésnek is feltétele a forgatmányozás. Nem elegendő tehát a zálogszerződés megkötése és a részvény átadása, szükség van forgatmányozásra is. Ezzel kapcsolatban a Ptk. korábban hatályos 338/B. § (2) bekezdésére lehet hivatkozni. Eszerint ugyanis a névre szóló értékpapírokat a váltóra vonatkozó szabályok szerint lehetett átruházni. A Ptk. korábbi szövege tehát egyértelműen utalt a váltójogi szabályokra, amelyből a bírói gyakorlat azt vezette le, hogy a váltóra vonatkozó szabályokat kell akkor is alkalmazni, ha a névre szóló értékpapírt (így pl. részvényt) kézzzálogba adják. Ehhez képest a névre szóló részvényen is a Vár. 19. §-ának megfelelő zálogforgatmánnyal lehetett zálogjogot létesíteni.

A Ptk. 338/B. §-ának számozása és szövege azonban időközben megváltozott és a hatályos normaszöveg már nem utal a váltójogi szabályokra. A hatályos Ptk. 338/B. § (3) bekezdése szerint a nyomdai úton előállított névre szóló értékpapír teljes vagy üres forgatmány útján ruházható át. Ebből azonban nem következik, hogy az ilyen értékpapír kézzzálogba adásakor feltétlenül szükség van a forgatmányozásra. A felek dönthetnek úgy, hogy az elzálogosítás tényét a forgatmányon feltüntetik, de ez nem jogszabályi előírás.

A hatályos magyar jogban nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely kimondaná, hogy a forgatható értékpapírok elzálogosításához szükség van a forgatmányra is. Ezt a hiányosságot az új Ptk.-ban mindenképpen célszerű lenne pótolni.

Álláspontunk szerint tehát a forgatmányozás nem feltétele a nyomdai úton előállított, névre szóló részvények kézzzálogba adásának. Ha azonban a felek úgy döntenek, hogy az elzálogosítás tényét a forgatmányon feltüntetik, annak legmegfelelőbb módja a zálogforgatmány alkalmazása. Nincs ugyan kizárva teljes, illetve üres forgatmány

használata sem, de ezek a zálogkötelezettre nézve számos kockázatot rejtenek magukban. A kézizálogjog tehát forgatmány nélkül is létrejön, önmagában a zálogszerződés és a részvény átadása alapján. A kézizálogszerződést írásba kell foglalni, de az elzálogosítás tényét a részvénykönyvbe nem kell bejegyezni. Ettől függetlenül – a későbbi lehetséges jogi problémák elkerülése érdekében – feltétlenül ajánlott a (zálog)forgatmány kitöltése is.

Más nézet szerint a kézizálogjog létrejöttéhez minden esetben zálogforgatmányra van szükség. Eszerint az álláspont szerint a zálogforgatmány lép a zálogszerződés helyébe. Ennek alapján helytelen megoldás, ha a névre szóló értékpapírokon – így részvényeken – külön zálogszerződéssel kívánnak zálogjogot létesíteni, de a zálogforgatmányt nem vezetik rá az értékpapírra.<sup>10</sup> Ilyen esetben kérdés, hogy a külön zálogszerződés alapján a hiányzó forgatmányt a bíróság a Ptk. 295. § alapján ítéletével pótolhatja-e? Ez megállapítható, vagyis a hiányzó forgatmányt a bíróság ítélete pótolhatja. Ezt támasztja alá a Legfelsőbb Bíróság már idézett 1/2000. Polgári Jogegységi Határozata is (ld. V. pont).

Nem vitás ugyanakkor, hogy a kézizálogjog létrejöttéhez szükség van a részvény átadására is. A zálogjogosultat a forgatmányok megszakítatlan láncolata igazolja. Mivel a váltójogszabályok alakszerűségei meglehetősen szigorúak, ezért a helytelenül kitöltött forgatmányoknak súlyos következményei lehetnek. Erre utal a BH 1995/11/649. jogeset is.

Gyakorlati szempontból is kiemelkedő jelentőségű az a kérdés, hogy kézizálogjog létesítése esetén ki gyakorolhatja a részvény által megtestesített jogokat, mindenekelőtt a testületi jogokat? Ezeket a testületi jogokat – így elsősorban a szavazati jogot – kézizálogjog esetén sem gyakorolhatja a zálogjogosult. Ugyanakkor a zálogkötelezett sem lesz az elzálogosított részvény birtokában.

Elméletileg felmerülhet az a megoldás, hogy ilyen esetben vagy senki nem gyakorolja a kézizálogjogba adott részvényekhez kapcsolódó jogokat, vagy a zálogkötelezett a részvények átadásakor meghatalmazást ad ezek gyakorlására a zálogjogosult számára. Képviselőnek ugyanis helye lehet, kivéve, ha ezt a részvénytársaság létesítő okirata kizárja. Ez irányadó az ún. kontroll jogokra nézve is, vagyis meghatalmazás a biztosítékot kapó fél javára ezen jogok gyakorlására is adható, ugyanakkor ezt a létesítő okirat ki is zárhatja.

Egy másik kérdés, hogy kézizálogjog esetén a részvény hasznai és gyümölcsei (pl. osztalék, kamat) kit illetnek meg? A Ptk. 265. § (4) bekezdéséből az következik, hogy a zálogjogosult az értékpapír hasznait nem szedheti, tehát a kamatokra és az osztalékokra sem tarthat igényt. Mivel azonban a zálogkötelezett sincs a részvény birtokában, ezért ő sem élhet ezekkel a jogokkal. Hasonló a helyzet, mint testületi jogok esetén, vagyis a hasznok vagy egyik felet sem illetik meg, vagy meghatalmazás alapján a zálogjogosultat illethetik meg.

<sup>10</sup> Lásd SALAMONNÉ (4. lj.) 63.

## 2. 2. Dematerializált részvények elzálogosítása

Gazdasági jelentőségénél fogva ma már a dematerializált részvény tekinthető tipikusnak és a nyomdai úton előállított a kivétel. Ez természetesen összefügg azzal is, hogy az elektronizálás (immaterializálás) jelentős költségcsökkenéshez vezetett az értékpapírigyletek körében.

A részvények dematerializációja és a hagyományos dologi jogi szabályok között számos jogrendszerben komoly ellentmondás mutatható ki. Ez megállapítható a magyar jog vonatkozásában is, hiszen a nyomdai úton előállított részvény elzálogosításához képest sokkal több kérdés merült fel a dematerializált részvények elzálogosításához kapcsolódóan.

Kérdés mindenekelőtt az, hogy a dematerializált részvény ingónak tekinthető-e? Gárdos István ezt elismeri,<sup>11</sup> megítélésünk szerint azonban ez erősen kétséges. Nézetünk szerint tehát a dematerializált részvény nem ingó, így elzálogosítása sem az ingók zálogbaadása szerint történik. A dematerializált részvények elzálogosítására speciális szabályok vonatkoznak, amelyek nem nagyon illeszthetők a Ptk. zálogjogi szabályai közé.

Amennyiben ugyanis a részvényt nem nyomdai, hanem elektronikus úton – dematerializált részvényként – állítják elő, akkor az átruházás és az elzálogosítás értékpapírszámlán történő terhelés, illetve jóváírás útján történik [Gt. 180. § (2) bekezdés]. A forgatmányt ebben az esetben tehát a terhelés-jóváírás helyettesíti. Ez egy teljesen speciális jogi kategória, amely jelentősen különbözik mind a kézizálogjogtól, mind a jelzálogjogtól, mind pedig a jogn vagy követelésen fennálló zálogjogtól. Az mindenesetre tény, hogy az utóbbi évtizedekben a részvény dolog jellege háttérbe szorult és a dematerializált értékpapírok megjelenésével a dologi jogi átruházást egyre inkább az értékpapír számlák közötti terhelés és jóváírás váltotta fel.

## 2. 3. A részvényt terhelő zálogjog érvényesítése

A részvények elzálogosításáról a Gt. csupán egyetlen helyen, a 181. § (3) bekezdésében tesz említést. Ennek értelmében zálogjoggal terhelt részvények tulajdonjogának a zálogjog érvényesítése során történő átruházására a Ptk. zálogjogról szóló rendelkezései alkalmazandók. Ebből a szempontból kiemelkedő jelentőséggel bírnak az ún. alternatív értékesítési lehetőségek, melyek részvények elzálogosítása esetén széles körben kerülhetnek alkalmazásra.

Amennyiben a zálogjog érvényesítésére bírósági végrehajtás vagy felszámolási eljárás keretében kerül sor, akkor nem hagyható figyelmen kívül a Gt. 181. § (2) bekezdése sem. Eszerint ugyanis a nyomdai úton előállított részvény tulajdonjogának jogerős bírósági határozattal vagy hatósági árverésen történő megszerzése esetén, a tulajdonos kérésére az igazgatóság a tulajdonváltozást a részvény hátoldalán (toldaton) átvezeti, és a jogosultat – ha az

<sup>11</sup> Gárdos István: *Ingójelzálogjog*. in: Anka Tibor - Gárdos István - Nemes András: *A zálogjog kézikönyve* (Budapest: HVG-ORAC 2003) 337.

eltérően nem rendelkezik – a részvénykönyvben részvényesként feltünteti. Dematerializált részvény esetén a jogerős bírósági határozat, illetve az árverési jegyzőkönyv alapján az értékpapírszámla-vezető vezeti át az új tulajdonos javára a tulajdonváltást, és ezzel egyidejűleg értesíti a részvénytársaság igazgatóságát vagy annak megbízottját, amely a részvényt – ha az eltérően nem rendelkezik – a részvénykönyvbe bejegyezi.

A részvény elzálogosítás igazi előnye más társasági részesedések megterheléséhez képest az érvényesítés során mutatkozik meg. Ez azt jelenti, hogy főként a tőzsdén jegyzett részvények értékesítése sokkal könnyebb, és általában kisebb a részesedés értékének meghatározása során fennálló kockázat is. A Ptk. 257-258. §-aiban szabályozott ún. alternatív értékesítési formák – elsősorban az ún. szabad kézből történő eladás – főleg részvények elzálogosításánál játszanak nagy szerepet.

Érdemes kitérni arra a kérdésre is, hogy a piaci árfolyammal rendelkező részvények elzálogosításakor az esetlegesen bekövetkező árfolyamcsökkenés kinek a kockázati körébe tartozik? Ez a kérdés elsősorban a tőzsdén jegyzett társaságokat érinti.

A Kúria egy 1908-as ítélete szerint kézzzálog esetében a zálogjogviszony időtartama alatt főszabály szerint a papírokat átadó zálogkötelezett köteles viselni az árfolyamvesztés kockázatát (M. kir. Curia 5858/907. sz. – 1908. április 15.). Erre az eredményre juthatunk a hatályos Ptk. 265. § (5) bekezdése alapján is, amely szerint, ha a zálogtárgy állagának romlásától vagy értékének lényeges csökkenésétől lehet tartani, a kötelezett vagy a tulajdonos más megfelelő biztosíték felajánlása mellett a zálogtárgy visszaadását kérheti. Ezt egészíti ki a Ptk. 260. § (2) bekezdése, amely szerint, ha az értékcsökkenésért a tulajdonos felelős, tőle, vagy a biztosíték adásra kötelezettől megfelelő új zálogtárgyat, vagy az értékcsökkenésnek megfelelő további fedezetet lehet követelni. Mivel a Ptk. 260. § (2) bekezdése általános szabály, amely valamennyi zálogfajtára vonatkozik, így ezt a rendelkezést a részvényt terhelő zálogjog esetén is alkalmazni kell.

Ettől némileg eltér az a helyzet, ha a zálogjogosult nem gyakorolja kielégítési jogát, és ezáltal a zálogkötelezettet a zálogtárgy értékének időközben bekövetkezett csökkenése miatt károsodás éri. Kérdés, hogy ebben az esetben a zálogjogosultat terheli-e kártérítési kötelezettség? A válasz megadásakor abból kell kiindulni, hogy a zálogjogosultnak joga, de nem kötelezettsége a kielégítési jog gyakorlása (ezzel egyezően: Kúria 284/1939. sz. döntés). Ezt egészíti ki az, hogy a tőzsdén jegyzett értékpapírok árfolyamhullámnak vannak kitéve, vagyis az a körülmény, hogy a papírok árfolyama bizonyos időn keresztül csökken, még nem zárja ki a később bekövetkező esetleges árfolyam emelkedést. Mindezek alapján a Kúria egy 1934-es döntésében megerősítette: „Az a körülmény tehát, hogy a felperes a papírokat kényszereladás útján nem értékesítette, nem tekinthető a felperes részéről a kárenyhítési kötelezettség elmulasztásának...” (Kúria P. IV. 5518/1933. sz. – 1934. április 27.). A fenti kérdésre tehát a válasz nemleges, vagyis a zálogjogosultat nem terheli kártérítési kötelezettség, ha a csökkenő árfolyamú értékpapír felett nem gyakorolja kielégítési jogát.

## Egyetemleges zálogjog

**253. § (1) Ha a zálogjog ugyanannak a követelésnek a biztosítására több zálogtárgyat terhel, kétség esetén minden zálogtárgy az egész követelés biztosítására szolgál.**

**(2) Ha a zálogtárgyak több személy tulajdonában vannak és jogviszonyukból más nem következik, egymás közötti viszonyukban a zálogtárgyak értékének arányában kötelesek helytállni. Akinek terhére ezt az arányt meghaladó kielégítés történik, a többi tulajdonostól a többlet arányos megtérítését követelheti.**

Lehetőség van arra, hogy a felek egy adott követelést egyszerre több zálogtárggyal biztosítsanak. Ezt a polgári jog egyetemleges zálogjognak nevezi.

Az egyetemleges zálogjognak két típusa létezik:

a) a követelést biztosító több zálogtárgy lehet ugyanannak a személynek a tulajdonában, vagy

b) a zálogtárgyak több személy tulajdonában állnak.

A Ptk. 253. § (1) bekezdése egy vélelmet állít fel, amely szerint kétség esetén minden zálogtárgy az egész követelés biztosítására szolgál. Ez azt jelenti, hogy a zálogkötelezett(ek) felelőssége egyetemleges. Ettől azonban a felek a zálogszerződésben eltérhetnek.

Ha a zálogtárgyak több személy tulajdonában vannak, az egyetemleges zálogjoghoz kapcsolódó jogviszonyok összetettebbé válnak. Ilyen esetben ugyanis szabályozni kell, hogy miként alakul a zálogkötelezettek felelőssége az egymás közötti jogviszonyukban. Erről a Ptk. 253. § (2) bekezdése szól, amely szerint, ha az érintettek jogviszonyából más nem következik, a zálogkötelezettek egymás közötti jogviszonyában helytállási kötelezettségük mértéke a tulajdonukban lévő zálogtárgyak értékével arányos. Akinek terhére ezt az arányt meghaladó kielégítés történik, a többi tulajdonostól a többlet arányos megtérítését követelheti.

Ez azt jelenti, hogy a zálogjogosult felé a zálogkötelezettek – a vélelem alapján, az ellenkező bizonyításáig – egyetemlegesen felelnek, vagyis a Ptk. 337. § alapján bármelyikük, vagy mindegyikük a zálogtárgyával az egész követelés kielégítéséért felel. Belső viszonyukban azonban a zálogjogosultat kielégítő zálogkötelezett a többlet arányos megtérítését követelheti a többi tulajdonostól. Az arány ebben az esetben – eltérően a Ptk. 338. § (1) bekezdésétől – nem egyenlő, hanem a zálogtárgyak értéke szerint meghatározott. A zálogtárgyak értékét, illetve egymáshoz való arányát nem a szerződéskötés, hanem a kielégítési jog megnyíltán az időpontjában kell vizsgálni.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> ZÁMBÓ Tamás: *A zálogszerződés* (Budapest: Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó 1999) 113., SALAMONNÉ (4. lj.) 61. KISFALUDI András: *Társasági jog* (Budapest: Complex Kiadó 2007) 494., GÁRDOS (27. lj.) 33.



Ezzel összefüggésben a Ptk. 253. § (2) bekezdése a zálogkötelezettek vonatkozásán egy helytállási szabályt állapít meg és egy elszámolási viszonyt hoz létre.

A jogirodalomban felmerült, hogy az egyetemleges zálogkötelezettek egymás közötti viszonyára vonatkozóan a Ptk. 259. § (2) bekezdésében foglalt szabály is alkalmazásra kerülhet.<sup>1</sup> A felvetést indokoltnak tartjuk, annak ellenére, hogy a Ptk. ezt nem mondja ki. A törvény alapján ugyanis egyértelműen csak a Ptk. 338. § (3) bekezdésének alkalmazására következtethetünk. A megtérítési igényt érvényesítő tulajdonossal szemben a többi tulajdonos helytállási kötelezettsége azonban már egyetemleges.

Egyetemleges zálogjog fennállhat akkor is, ha a hitelezőt az egyik zálogkötelezett kielégíti, vagy a kielégítési jog gyakorlását tűri és ennek következtében a Ptk. 259. § (1) bekezdése alapján megtérítési igénye keletkezik a személyes adóssal szemben. Ennek biztosítására nemcsak a hitelező követelése, de annak biztosítékai is átszállnak a hitelezőt kielégítő zálogkötelezettre. Ha a követelést eredetileg is több személy tulajdonában álló zálogtárgyak biztosítják, akkor ezek is átszállnak a hitelezőt kielégítő zálogkötelezettre.

Az egyetemleges zálogjog érvényesítésére vonatkozóan állapít meg speciális szabályokat a Ptk. 256. § (2) bekezdése. Eszerint, ha a zálogjog több dolgot terhel, a jogosult határozhatja meg a kielégítési jog érvényesítésének sorrendjét. Az értékesítés azonban csak annyi zálogtárgyra terjedhet ki, amennyi a kielégítéshez szükséges. Ennek alapján a jogosult egyidejűleg akár az összes zálogtárgyra is vezethet végrehajtást, a Ptk. 256. § (2) bekezdésében foglalt korlátot azonban be kell tartania. Célszerűbb azonban, ha a felek a zálogszerződésben sortartásban állapotodnak meg, vagyis meghatározzák, hogy a jogosult a zálogtárgyakból milyen sorrendben kereshet kielégítést.

Speciális szabályt tartalmaz a Ptk. 262. § (2) bekezdése arra az esetre, ha az egyetemleges zálogjog több ingóságot terhel. Ekkor ugyanis a zálogtárgyak körülírással is meghatározhatók. Ez megjelenik jogon és követelésen fennálló zálogjog esetében is a Ptk. 267. § (1) bekezdésében.

Bármilyen zálogtípus alapítható egyetemleges zálogjog formájában is. A gyakorlatban sokszor fordul elő egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjog alapítása. Az egyetemleges zálogjog egyik speciális esete a vagyont terhelő zálogjog, amely fogalmilag több zálogtárgyra terjed ki.

Amennyiben az egyetemleges zálogjogot jelzálogjogként hozzák létre, a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet. (Inyvh.) 19. § (1) bekezdése szerint a bejegyzésben erre utalni kell.

## A zálogjog keletkezése

**254. § (1) Zálogjog szerződés, jogszabály vagy bírósági határozat és – ha a jogszabály így rendelkezik – hatósági döntés alapján keletkezhet.**

<sup>1</sup> Nemes András: *A zálogjog lényege, keletkezése, érvényesítése, megszűnése, az értékesítés in: Anka Tibor - Gárdos István - Nemes András: A zálogjog kézikönyve (Budapest: HVG-ORAC 2003) 39.*

**(2) A zálogszerződést írásban kell megkötöni. Egyes zálogtárgyak meghatározott módon történő elzálogosításához jogszabály további alakszerűségi követelményeket fűzhet.**

## Áttekintés

### 1. A zálogjog keletkezése

### 2. A zálogszerződés alakszerűsége és érvénytelensége

### 3. Zálogszerződés és fedezetelvonás

## 1. A zálogjog keletkezése

A zálogjog többféle kötelem alapján is létrejöhet. Ennek egyik esete a jogszabály, illetve törvény alapján létrejövő zálogjogok kategóriája. A Ptk. több szerződéstípus esetében maga is szól a valamelyik szerződő felet illető törvényes zálogjogról.

Számos esetben a vállalkozót megillető zálogjoghoz kapcsolódóan merültek fel kérdések. A Ptk. 397. § (2) bekezdése szerint a vállalkozót a vállalkozói díj biztosítására zálogjog illeti meg a megrendelőnek azokon a vagyontárgyain, amelyek a vállalkozási szerződés következtében birtokába kerültek. Ezzel kapcsolatban korábban kérdéses volt, hogy amennyiben egy ingatlan kerül a vállalkozó birtokába, akkor arra vonatkozóan a jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba be kell-e jegyeztetni, vagy a zálogjog anélkül – a törvény erejénél fogva – jön létre. Ezzel kapcsolatban a Legfelsőbb Bíróság kimondta, hogy a vállalkozót csak akkor illeti meg a jelzálogjog, ha azt a nyilvántartásba bejegyezték (BH 1999/4/180. jogeset). A vállalkozói díjigény biztosítására szolgáló törvényes zálogjog csak azokat a vagyontárgyakat terhelheti, amelyek az adott jogügylet alapján kerültek a vállalkozó birtokába (BDT 2005/10/28.).

A bírói határozattal keletkező zálogjogra a végrehajtási jog a legismertebb példa [Vht. 138. § (2) bekezdés]. A zálogjog és a végrehajtási jog azonos megítélése és kezelése megjelenik a Cstv. hatályos szabályaiban is. Van azonban olyan jogirodalmi nézet, amely szerint a végrehajtási jog és a zálogjog nem azonosítható egymással, közöttük ugyanis alapvető különbségek is vannak.<sup>2</sup>

A Ptk. felváltva használja a zálogjog keletkezése, alapítása és létrejötte kifejezéseket. Az alapítás azonban nem minden esetben jelenti azt, hogy a zálogjog már létre is jött. Ennek oka, hogy a zálogjog mint korlátolt dologi jog létrejöttéhez nem elegendő a jogszabályi rendelkezés, bírói vagy hatósági határozat, illetve a zálogszerződés. Ezek ugyanis csak a felek közötti viszonyban bírnak kötelmi (relatív) hatállyal. A zálogjoghoz kapcsolódó dologi hatály beálltához azonban további cselekményekre van szükség. Jelzálogjog esetében ez a megfelelő nyilvántartásba való bejegyzés, kézizálogjog esetében pedig a zálogtárgy átadása. A Ptk. 265. § (1) bekezdése szerint kézizálogjog létrejöttéhez az erre irányuló zálogszerződésen felül a zálogtárgy átadása is szükséges. Jelzálogjog esetében a nyilvántartási

<sup>2</sup> LESZKOVEN László: *A zálogjog új szabályai (Miskolc: Novotni 2001) 35.*

bejegyzési kötelezettséget a Ptk. 262. § (1) és (2) bekezdései mondják ki. Kizárólag a jogon és követelésen fennálló zálogjog jön létre önmagában a zálogszerződés megkötésével, mert ennek nyilvántartási bejegyzéséről a Ptk. hallgat. Ez alól a Ptk. 267. § (1) bekezdése alapján csak az az eset képez kivételt, amikor a jog vagy követelés fennállását közhiteles nyilvántartás tanúsítja, mert akkor a zálogjog az e nyilvántartásba való bejegyzéssel jön létre (pl. szabadalmat vagy védjegyet terhelő zálogjog).

Az 1996-os ún. 1. Zálogjogi Novella megszüntette azt a lehetőséget, hogy jogszabály az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés nélkül alapíthasson jelzálogjogot. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés tehát jogszabály által alapított jelzálogjog esetén is törvényi követelmény. Ezt némileg árnyalja az a nézet, amely szerint a jogszabályon, illetve bírósági (hatósági) határozaton alapuló jelzálogjogok bejegyzés nélkül is kielégítési elsőbbséget biztosítanak a jelzálogjogosultnak, a nyilvántartási bejegyzés elmaradása esetén azonban ez a kielégítési elsőbbség csak a jelzáloggal nem biztosított hitelezőkkel szemben gyakorolható.<sup>3</sup>

## 2. A zálogszerződés alakszerűsége és érvénytelensége

A leggyakoribb eset, hogy a zálogjogot szerződés hozza létre. Ennek abból a szempontból van jelentősége, hogy ebben az esetben egy kötelmi jogi jogügylet, egy szerződés egy korlátozott dologi jogot keletkeztet. Emiatt a dologi jogi és a kötelmi jogi rendelkezéseket együtt, egymással összhangban kell alkalmazni és értelmezni. Ez nem minden esetben egyszerű feladat, hiszen amíg a kötelmi jogi szabályoktól a Ptk. túlnyomórészt eltérést enged (diszpozitív szabályozás), addig a dologi jogi rendelkezések nagyrészt kőgensek, vagyis azoktól a felek megállapodásukban nem térhetnek el. Mindez azt jelenti, hogy a zálogjogi szabályok egy részétől a felek a zálogszerződésben nem térhetnek el, mert az ilyen eltérő rendelkezés – mint jogszabályba ütköző szerződéses kikötés – semmis, vagyis érvénytelen. Ezért minden esetben alaposan meg kell vizsgálni a felek által kötött zálogszerződést abból a szempontból, hogy mely rendelkezései térnek el a Ptk. vonatkozó előírásaitól, és hogy ezt az eltérést a Ptk. megengedi-e, vagy sem. Mivel erről a törvény csak ritkán szól [pl. Ptk. 255. § (2) bekezdés], ezért ezt az adott Ptk. szakasz értelmezése útján lehet csak megállapítani.

A zálogszerződés lényeges tartalmi eleme a felek feltüntetése mellett annak a követelésnek a meghatározása, amelynek biztosítására a zálogszerződés szolgál. Lényeges tartalmi elem továbbá a zálogtárgy megjelölése is. Emellett ki kell tűnnie a zálogszerződésből az elzálogosítási-biztosítéknyújtási szándéknak is. Ehhez kapcsolódóan a gyakorlatban előfordul, hogy atipikus biztosítéki szerződést a bíróság színleltetés miatt semmisnek minősít, a felek közötti jogviszonyt pedig a zálogjogra vonatkozó szabályok szerint bírálja el, vagyis úgy tekinti, mintha a felek zálogszerződést kötöttek volna. Ennek alapján előfordulhat véte-li jogban való megállapodás jelzálogszerződésként történő elbírálása, ha egyértelmű, hogy a feleknek tulajdonszerzési, illetve tulajdon-átruházási szándéka nem volt (IH 2008/2/63.).

A zálogszerződéssel kapcsolatban a Ptk. alakszerűségi követelményt ír elő. A zálogszerződést ennek megfelelően írásba kell foglalni. Ennek általában megfelel az egyszerű magánokirat, a Ptk. azonban bizonyos zálogfajtáknál ennél szigorúbb alakszerűségi előírást is tartalmaz. A Ptk. 262. § (2) bekezdése szerint a közjegyzői kamara által vezetett zálogjogi nyilvántartásba történő bejegyzéssel létrejövő ingó jelzálogjogot, valamint vagyont terhelő zálogjogot alapító zálogszerződéseket közjegyzői okiratba kell foglalni.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) alapján a zálogszerződés alapján a jelzálogjog csak akkor jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba, ha azt ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalták. Ebből a szempontból tehát az Inyvtv. szigorúbb alakszerűségi követelményeket támaszt, mint a Ptk.

A zálogjog érvényesítésével összefüggő okok miatt a banki gyakorlatban a zálogszerződést – a kölcsönszerződéssel együtt – közjegyzői okiratba foglalják és azonnali végrehajtási záradékkal látják el. Az azonnali végrehajthatóság azért fontos, mert ezáltal a zálogjogosult a zálogjog érvényesítése során elkerülheti a bírósági utat, és rögtön megindíthatja a bírósági végrehajtási eljárást.

A zálogszerződés érvénytelensége elvileg felmerülhet feltűnő értékaránytalanság miatt is, abban az esetben, ha a követelést túlbiztosítják. Ez azonban gyakorlati jelentőséggel mégsem bír, hiszen bármekkora mértékű is a biztosíték, a jogosult csupán a biztosított követelésének egyszeri kielégítésére jogosult.

A túlbiztosítás felvetheti azonban a zálogszerződésnek a Ptk. 200. § (2) bekezdésében foglalt jóerkölcsbe ütközését és ezáltal érvénytelenségét. Ennek megállapítását kizárni nem lehet.

A jelzálogszerződés érvénytelenségére alapított kereset – megalapozottsága esetén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog törlését eredményezi, ezért ingatlan-nyilvántartási törlési pernek minősül. A törlési kereset előterjesztésére az ingatlan-nyilvántartási törvényben foglalt határidők irányadók, nem érvényesül tehát a semmisségre való határidő nélküli hivatkozás (BDT 2005/6/74., továbbá BH 2011/7/192.).

Nincs akadálya annak, hogy a zálogkötelezett alperes a nyilvántartási bejegyzés alapján szolgáló jelzálogszerződés érvénytelenségével kapcsolatos álláspontját a perben kifogás-ként érvényesítse (BDT 2011/3/41.).

## 3. Zálogszerződés és fedezetelvonás

A gyakorlatban kérdésként merült fel, hogy a zálogjog alapítása megvalósíthat-e hitelezői fedezetelvonást, vagyis, hogy a zálogszerződés a Ptk. 203. § (1) bekezdésében foglalt

fedezetelvonó szerződés tilalmába ütközhet-e? Az idézett szakasz szerint, az a szerződés, amellyel harmadik személy igényének kielégítési alapját részben vagy egészben elvonták, e harmadik személy irányában hatálytalan, ha a másik fél rosszhiszemű volt, vagy reá nézve a szerződésből ingyenes előny származott. A fedezett elvonó szerződés jogkövetkezménye tehát nem a szerződés érvénytelensége, hanem a hitelező irányában fennálló relatív hatálytalansága lesz. Ez röviden azt jelenti, hogy a fedezetelvonó szerződés alapján bekövetkező esetleges tulajdonváltozás sem akadályozza meg a hitelezőt, hogy a fedezetelvonással érintett vagyontárgyra bírósági végrehajtást vezessen, vagy azt a felszámolási vagyonba bevonja. A helyzetet azonban összetettebbé teszi, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdése a Ptk. 203. § (1) bekezdésével azonos tényállást szabályoz, azonban teljesen más jogkövetkezményt alkalmaz (Erről lásd: BH 2009/6/178. jogeset, IH 2004/4/156. jogeset, BDT 2004/1/5. jogesetet. Eltérő álláspontot képvisel: BH 2004/4/142. jogeset).

A Cstv. 40. § (1) bekezdése szerint ugyanis a tudomásszerzéstől számított 90 napon, de legfeljebb a felszámolást elrendelő végzés közzétételének időpontjától számított 1 éves jogvesztő határidőn belül a hitelező - vagy az adós nevében a felszámoló - a bíróság előtt keresettel megtámadhatja az adósnak

a) a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra történő beérkezése napját megelőző öt éven belül és azt követően megkötött, az adós vagyonának csökkenését eredményező szerződését vagy más jognyilatkozatát, ha az adós szándéka a hitelező vagy a hitelezők kijátszására irányult, és a másik fél erről a szándékról tudott vagy tudnia kellett,

b) a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra történő beérkezése napját megelőző két éven belül és azt követően megkötött szerződését vagy más jognyilatkozatát, ha annak tárgya az adós vagyonából történő ingyenes elidegenítés, illetve a vagyont terhelő ingyenes kötelezettségvállalás vagy a harmadik személy javára feltűnően aránytalan értékkelkülönbözettel megkötött visszterhes jogügylet,

c) a felszámolási eljárás lefolytatására irányuló kérelem bíróságra történő beérkezése napját megelőző kilencven napon belül és azt követően kötött szerződését vagy más jognyilatkozatát, ha annak tárgya egy hitelező előnyben részesítése, különösen egy fennálló szerződésnek a hitelező javára történő módosítása vagy biztosítékkal nem rendelkező hitelező számára biztosíték nyújtása. A jogügyletek eredményes megtámadása esetén a Ptk. érvénytelen szerződésre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

Látható tehát, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdése – ellentétben a Ptk. 203. §-ával – a fedezetelvonó szerződés megtámadására ad lehetőséget és az érvénytelenség jogkövetkezményét írja elő az érintett szerződésekre.

Az EBH 2010/1/2146. elvi döntésben a felszámolás alá került zálogkötelezett gazdasági társaság tulajdonosai nyújtottak be keresetet elsődlegesen a cég által kötött zálogszerződések relatív hatálytalanságának, másodlagosan pedig érvénytelenségének megállapítása iránt, és ennek alapján kérték a perbeli ingatlanokra bejegyzett jelzálogjogok törlését. Arra hivatkoztak, hogy a zálogadás a személyes adósnak nyújtott hitelekkel nem részesült, il-

letve, hogy a kötelezettségvállalás ingyenesen történt. A hitelező alperes azzal védekezett, hogy a dologi kötelezettségvállalásnak – a jelzálogjog alapításának – nem feltétele a zálogkötelezett részére ellenérték fizetése, illetve, hogy a zálogszerződésekkel nem vonták el a felperesek kielégítési alapját. Az elsőfokú bíróság a zálogszerződések érvénytelenségét megállapította és elrendelte az eredeti állapot helyreállítását, ennek eredményeként pedig a jelzálogjogok törlését. A másodfokú bíróság ezt követően a keresetet elutasította. Álláspontja szerint a hitelező a dologi adós részére szolgáltatás nem nyújt a kötelezettségvállalás fejében, ezért ebben a relációban a zálogkötelezettség elvállalása valóban ingyenes jogügyletnek tekintendő. Vitatható azonban a másodfokú ítélet azon megállapítása, amely szerint a biztosított főkötelelem visszterhessége következtében a zálogszerződés is visszterhes főkötelezettségnek tekintendő. Az ingyenesség ez alapján – a másodfokú bíróság szerint – csak a személyes kötelezett és a dologi adós viszonylatában állhat fenn, ez azonban a hitelező és a zálogkötelezett jogviszonyában nem bír jogi relevanciával. A másodfokú bíróság ennek alapján nem is vizsgálta a zálogszerződések fedezetelvonó jellegét.

A felülvizsgálati kérelem alapján eljáró Legfelsőbb Bíróság ítéletében kimondta, hogy a zálogszerződések ingyenessége nem állapítható meg. Ennek oka, hogy a mellékkötelezettség, mint biztosíték a kölcsönnyújtás, mint szolgáltatás ellenében terheli a személyes, illetve a dologi kötelezettet. A zálogkötelezett ugyanannak a kölcsöntartozásnak válik a dologi kötelezettjévé, amelyért a kölcsönszerződés adósa a személyes kötelezett. A dologi kötelezett azonban – szemben a személyes adóssal – ellenszolgáltatásként nem köteles a kölcsön pénzbeli visszafizetésére, csupán annak tűrésére, hogy a hitelező a lekötött vagyontárgyból a fennálló követelése erejéig kielégítést keressen. A kölcsönszerződés visszterhes szerződésnek minősül és ez a visszterhes a dologi zálogkötelezett irányában is fennmarad. Amennyiben a jogosult a zálogtárgyból kielégítést kapott, a követelés az egyéb biztosítékokkal együtt a kielégítés erejéig a zálogtárgy tulajdonosára száll a Ptk. 259. § (1) bekezdése értelmében. A zálogkötelezett lesz tehát az, aki a kölcsön visszafizetését követelheti a személyes kötelezettől.

Mind a másodfokú bíróság, mind a Legfelsőbb Bíróság okfejtését a zálogszerződés visszterhes jellegével kapcsolatban aggályosnak tartjuk. Analógiaként a kezességre kell utalni. A kezességvállalás ugyanis lehet visszterhes (pl. bankkezesség esetében), de lehet ingyenes is. Az ingyenesség, illetve a visszterhesség kérdése azonban kizárólag a főadós és a kezes közötti jogviszonyban merülhet fel, vagyis a kezességvállalásért – annak visszterhessége esetén – a főadós nyújt ellenszolgáltatást a kezesnek, és nem a hitelező. A hitelező és a kezes közötti jogviszonyban a visszterhesség fel sem merülhet, vagyis az ingyenesség a kezesség természetéből fakadóan vitán felül áll. Ezt még azzal érdemes kiegészíteni, hogy a biztosított követelés visszterhessége a járulékoság folytán nem eredményezi egyúttal a kezességvállalás visszterhességét is.

A zálogjog alapításánál a visszterhesség, illetve az ingyenesség kérdése akkor releváns, ha a személyes adós és a dologi adós nem azonos személyek, vagyis a zálogkötelezett nem a biztosított követelés kötelezettje. Ilyen esetekben is jellemzően ingyen történik a zálogjog



alapítása, vagyis ellenérték nélkül. Ha a visszterhesség esetlegesen fel is merül, az sem a hitelező és a zálogkötelezett viszonyában, hiszen nem igazán életszerű, hogy a hitelező ellenszolgáltatást nyújt a zálogkötelezettnek a zálogjog alapításáért. A másodfokú bíróság ítéletének indokolása már önmagában ezért sem helytálló. Az, hogy a zálogkötelezettnek esetlegesen gazdasági-üzleti vagy más érdeke fűződhet a kölcsönszerződés megkötéséhez, még nem eredményezi azt, hogy a zálogszerződés visszterhes jogügyletté válik.

Összegzésként azt mondhatjuk, hogy a zálogszerződés jellemzően ingyenes szerződés, amelynek kapcsán a fedezetelvonó jelleg természetesen felmerülhet. Itt kell utalni arra is, hogy önálló zálogjog esetében – amelynél a járulékoság hiányzik – az alapügylet visszterhessége még kevésbé eredményezheti az önálló zálogszerződés visszterhességét. Mindez azonban nem zárja ki annak lehetőségét, hogy a zálogkötelezett ellenszolgáltatás fejében vállalja a zálogjog alapítását, de erre nem a hitelezőtől, hanem a személyes adóstól tarthat igényt.

### A zálogjog érvényesítése

**255. § (1) A zálogtárgyból való kielégítés - ha jogszabály kivételt nem tesz - bírósági határozat alapján végrehajtás útján történik.**

**(2) Semmis a kielégítési jog megnyílt előtt létrejött az a megállapodás, amely szerint a jogosult a kötelezettség teljesítésének elmulasztása esetén megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát.**

### Áttekintés

**1. A zálogjog érvényesítésének feltétele: a zálogjogosult kielégítési jogának megnyílt**

**2. A lex commissoria tilalma**

#### 1. A zálogjog érvényesítésének feltétele: a zálogjogosult kielégítési jogának megnyílt

A járulékos jellege a zálogjog érvényesítése során is megjelenik. A zálogjog fogalmának a Ptk. 251. § (1) bekezdésében foglalt meghatározásából következik, hogy a zálogjogosult kielégítési jogát kizárólag akkor gyakorolhatja, ha a főkötelezett nem teljesít. Ez azt jelenti, hogy a biztosított követelés lejártá, esedékesség válása előtt a kielégítési jog nem gyakorolható, vagyis a zálogjogot érvényesíteni csak a biztosított követelés esedékessé válása után lehet. Ennek megfelelően a zálogjogosultat megillető kielégítési jog csak a biztosított követelés lejártával (esedékesség válásával) nyílik meg. A biztosított követelés a zálogkötelezettel szemben is akkor jár le, amikor a személyes adóssal szemben.

A zálogjogosultnak akkor nyílik meg a joga arra, hogy a zálogtárgyból kielégítést keresen, hogy a zálogkötelezett ellen fordulhasson, ha a főkötelezett, akivel szemben fennálló követelés biztosítására jött létre a zálogszerződés, szerződésszegést követ el, a szerződés-

ben kikötött határidőben nem teljesít, a szerződés szerinti fizetési kötelezettségét elmulasztja (BDT 2009/7-8/124.). A zálogjogban foglalt kielégítési jog megnyíltához tehát a biztosított követelés esedékessé válásakor a főkötelezett nem-teljesítése folytán bekövetkező szerződésszegés vezethet.

Mindez azonban nem jelenti azt, hogy a személyes adós – és ennek alapján a zálogkötelezett – a követelés lejártá, esedékessé válása előtt ne lenne jogosult a teljesítésre. Pénztartozás esetén ugyanis a Ptk. 292. § (2) bekezdése szerint a jogosult a teljesítési hatánapot megelőzően, illetőleg a határidő kezdete előtt felajánlott teljesítést is köteles elfogadni (ún. előtörlesztés intézménye). Ebből következően a személyes adós valójában bármikor jogosult a teljesítésre. Ennek alapján pedig a követelés fennállásának bármely szakában a zálogkötelezettet is megilleti a zálogjogosult kielégítésének a lehetősége.<sup>1</sup>

Az átruházáshoz kapcsolódó járulékoságból következően a biztosított követelés új jogosultja (engedményese) a kielégítési jogot jelzálogjog esetén akkor is gyakorolhatja, ha a jelzálogjog a megfelelő nyilvántartásba még nincsen bejegyezve. Ez következik abból a szabályból, hogy a követelés átruházásával a zálogjog is átszáll.<sup>2</sup>

Amennyiben a zálogkötelezett és a személyes adós nem azonos személyek, a zálogjogosult az őt megillető kielégítési jog gyakorlása során sortartási kötelezettség nem terheli. Ez azt jelenti, hogy ahhoz, hogy a zálogkötelezett ellen fordulhasson, nem kell előzőleg az egyenes adóssal szemben végrehajtást lefolytatnia, nem kell megvárnia, hogy az egyenes adóssal szembeni végrehajtást lezáruljon. Ezzel szemben az egyenes adós nem-teljesítése esetén bármikor a zálogkötelezett ellen fordulhat. Ebből a szempontból a zálogkötelezett helyzete a készfizető kezeséhez hasonló, azzal a lényeges különbséggel, hogy amíg a zálogkötelezett csak tűrésre, addig a készfizető kezes teljesítésre köteles, amelyért teljes vagyonával felel.

Ennek ellenére a zálogkötelezettet a zálogjogosulttal szemben megillető jogok hasonlóságot mutatnak azokkal a jogokkal, amelyeket a készfizető kezes számára biztosít a Ptk. Egy lényeges különbség azonban a Ptk. 276. § (2) bekezdése. A zálogkötelezett kötelezettsége szempontjából ugyanis közömbös, ha a jogosult a személyes adóssal szemben más biztosítékról lemond, mert a zálogjogi jogviszonyban a Ptk. 276. § (2) bekezdése nem alkalmazható, vagyis erre a tényre a kötelelem alóli szabadulás okaként a zálogkötelezett nem hivatkozhat (BDT 2009/7-8/124.).

A zálogkötelezett és a készfizető kezes helyzet közötti hasonlóság felveti azt a kérdést, hogy milyen jogok illetik meg a zálogkötelezette a zálogjogosulttal szemben. Az egyértelmű, hogy érvényesítheti a zálogjog tekintetében őt saját személyében megillető kifogásokat. Érvényesítheti továbbá a személyes adóst a biztosított követeléshez kapcsolódóan megillető kifogásokat, még akkor is, ha ezekről a a személyes adós lemondott. A kifogások

<sup>1</sup> Nemes András: *A zálogjog lényege, keletkezése, érvényesítése, megszűnése, az értékesítés in: Anka Tibor - Gárdos István - Nemes András: A zálogjog kézikönyve (Budapest: HVG-ORAC 2003) 53.*

<sup>2</sup> Lásd NEMES (1. lj.) 53.

felhozatalán túlmenően a zálogkötelezett a zálogjogosulttal szemben beszámíthatja a saját ellenköveteléseit. A személyes adósságot megillető követeléseket azonban a zálogkötelezettet nem számíthatja be a hitelezővel szemben. Korábban ezt a Jt. 44. § (1) bekezdése lehetővé tette, a hatályos szabályok azonban már nem biztosítják ezt a lehetőséget.<sup>3</sup>

A Ptk. 255. § (1) bekezdése a bírósági végrehajtást – illetve annak totális formáját a felszámolást – tekinti főszabálynak a zálogjog érvényesítése során. Ettől azonban jogszabály eltérhet, amint arra a Ptk. 257-258. §-aiban sor is kerül. A zálogjogosult kielégítési elsőbbsége – amint azt az előzőekben már részletesen bemutattuk – bírósági végrehajtás és felszámolás során szinte maradéktalanul érvényesül. Itt kell azonban megjegyezni, hogy a Cstv. 35. § (1) bekezdése értelmében a felszámolás kezdő időpontjában a hitelező valamennyi tartozása lejárttá, esedékessé válik. Ez azt jelenti, hogy ilyen esetben a zálogjogosult kielégítési joga a zálogkötelezett nem-telejesítése, szerződésszegése hiányában is megnyílik, gyakorlására azonban a felszámolási eljárás – az előzőekben részletesen ismertetett – szabályai szerint kerülhet sor.

## 2. A lex commissoria tilalma

A zálogjog érvényesítéséhez kapcsolódik a Ptk. 255. § (2) bekezdésében rögzített tilalom. Eszerint semmis a kielégítési jog megnyílt előtt létrejött az a megállapodás, amely szerint a jogosult a kötelezettség teljesítésének elmulasztása esetén megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát. Ennek a római jogból ismert tilalomnak (lex commissoria tilalma) a megszegése az érintett szerződéses kikötés jogszabályba ütközés miatti semmisségét eredményezi.

A bírói gyakorlat hosszú időn keresztül ezen tilalom miatt tekintette érvénytelennek a biztosítéki célú tulajdon-átruházást, illetve más fiduciárius jellegű ügyleteket. A zálogszerződés mellett további biztosítékként kötött egyéb szerződéseknek a Ptk. 255. § (2) bekezdésében foglalt tilalomba ütközés miatti semmisségét azonban időnként még az újabb bírói gyakorlat is megállapítja. Az IH 2008/2/61. jogesetben a Fővárosi Ítéltábla biztosítéki céllal kötött vételi jogot alapító szerződés jogszabályba ütközés miatti semmisségét mondta ki. A bíróság rámutatott arra is, hogy a Ptk. 255. § (2) bekezdése szempontjából nem a vételi jog gyakorlásának az időpontja releváns.

A Ptk. 255. § (2) bekezdésében foglalt jogszabályi tilalom azonban alapvetően nem korlátozza a tulajdonosnak a Ptk. 112. § (1) bekezdése szerinti rendelkezési jogát. Így a tulajdonos nincs elzárva attól, hogy a jelzálogjoggal terhelt ingatlant tovább terhelje, annak tulajdonjogát átruházza, vagy esetleg hitelezője javára azon a Ptk. 375. § (1) bekezdésének megfelelően – a dolog és vételár pontos megjelölésével – vételi jogot engedjen. Ennek azonban további feltétele, hogy a megállapodás megkötésére a kielégítési jog megnyílt után kerüljön sor. Az ilyen – a Ptk. 375. § (1) bekezdése szerinti – megállapodás abban különbözik a Ptk. 255. § (2) bekezdésébe ütközés miatti semmis megállapodástól, hogy a vételi jog érvényes kikötése esetén szükséges a vételi joggal terhelt dolognak és a vételárnak a

<sup>3</sup> Lásd NEMES (I. lj.) 55.

megjelölésével a szerződést írásba foglalni. Ha a felek a vételi jogra vonatkozó szerződést írásba foglalják, abban az egyes vagyontárgyakat és a vételár összegét pontosan meghatározzák, továbbá kikötik azt a végső határidőt, ameddig a jogosult a vételi jogát gyakorolhatja, akkor a szerződés érvényesen létrejött (EBH 1999/1/27.).

A vételi jog kikötésével kapcsolatban azonban bizonytalanságot okoz, hogy a bírói gyakorlat különbséget tesz biztosítéki célú vételi jog és a Ptk. 375. § (1) bekezdése szerinti opció között (IH 2008/2/61.).

Ugyancsak alapos mérlegelést igényel, hogy a kölcsönszerződés biztosítékaul kötött – visszavásárlási joggal kombinált – adásvételi szerződést érvényesnek lehet-e tekinteni. A bírói gyakorlat szerint annak nincs akadálya, hogy a felek a kölcsönszerződés biztosítékaul adásvételi szerződést kössenek (EBH 2003/857.). Ez a körülmény önmagában az adásvételi szerződés színlelté miatti semmisségét nem eredményezi. Nincs jogi akadálya annak sem, hogy a felek a lejárt pénzköveteléseknek a vételárba történő beszámításában állapodjanak meg. Az adásvételi szerződésben feltüntetett vételárat azonban a forgalmi érték alapján kell megállapítani, az tehát nem lehet fiktív vételár. Ilyen esetben ugyanis a bírói gyakorlat úgy tekinti, hogy a felek a vételárban nem állapodtak meg. A vételárban való megállapodás hiányában pedig a felek akarata nem irányulhatott az adásvétel tárgyának elidegenítésére, ezért az ilyen adásvételi szerződés színlelt (BDT 2008/3/40.).

Amennyiben a biztosítéki adásvételi szerződés színlelté miatti semmis, a jogviszonyt a leplezett szerződés alapján kell megítélni. A legtöbb esetben ez egy zálogszerződés, ingatlan esetében jelzálogszerződés. A BH 2011/7/192. jogesetben eljáró másodfokú bíróság szerint, amennyiben a zálogszerződés a Ptk. 255. § (2) bekezdésében foglalt tilalomba ütközik, akkor az az adásvételi szerződéshez hasonlóan semmis lesz. A felülvizsgálati fórumként eljáró Legfelsőbb Bíróság azt állapította meg, hogy ez a szerződéses konstrukció nem jelent önmagában színlelést, nem kötelező ilyen esetekben a zálogszerződés megkötése, így ez a megállapodás sem ütközik a zálogjog szabályaiba. Ez azonban nem jelenti azt, hogy a biztosítéki céllal kötött adásvételi szerződés nem minősülhet színlelt szerződésnek. Különösen így van ez, ha a felek szándéka nem tulajdonjog átruházásra irányult. Ilyen esetben megállapítható az adásvételi szerződés színlelté, hiszen a feleknek megállapíthatóan nem állt fenn tényleges, a tulajdonjog átruházására irányuló szándéka, hanem akaratuk arra irányult, hogy amennyiben az eladóként feltüntetett kölcsönfelvevő a kölcsönt a határidőn belül nem fizeti vissza, akkor az ingatlant közösen értékesítik.

**256. § (1) A kielégítési jogot - ha törvény eltérően nem rendelkezik - a zálogtárgyra az elzálogosítás után szerzett jogok nem érintik. Ha ugyanazt a zálogtárgyat több zálogjog terheli, törvény eltérő rendelkezésének hiányában a kielégítés joga a jogosultakat zálogjoguk keletkezésének sorrendjében (rangsor) illeti meg.**

**(2) Ha a zálogjog több dolgot terhel, a jogosult határozhatja meg a kielégítési jog érvényesítésének sorrendjét. Az értékesítés azonban csak annyi zálogtárgyra terjedhet ki, amennyi a kielégítéshez szükséges.**

### A kielégítési jog érvényesülése a zálogtárgy tulajdonjogának átruházása során

A zálogjog dologi jogi jellege jelenik meg a Ptk. 256. § (1) bekezdésében, amely szerint a kielégítési jogot a zálogtárgyra az elzálogosítás után szerzett jogok nem érintik. Ha tehát a zálogtárgy tulajdonost cserél, az új tulajdonjog nem szünteti meg a zálogjogosult zálogjogát és az erre alapuló kielégítési elsőbbségét. Törvény azonban ettől eltérően rendelkezhet, amit a Cstv. meg is tesz, hiszen a felszámolási eljárás a zálogjogot megszünteti. Ez jelenik meg az EBH 2008/1/1887. elvi döntésben is (ugyanaz a tényállás: BH 2009/2/53.).

A zálogjogosult hitelezőt a zálogjog alapján megillető jogosultságok a zálogtárgy tulajdonjogának az átruházása esetén, a Ptk. 256. § (1) bekezdésére tekintettel nem sérülnek. A zálogjogosult ugyanis a zálogjog dologi hatálya miatt a zálogtárgy bármely tulajdonosával szemben gyakorolhatja kielégítési jogát. Emiatt azonban – jogi érdekeltség, illetve jogszabályi felhatalmazás hiányában – nem indíthat pert a zálogtárgy tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés semmisségének megállapítása iránt (IH 2007/4/162.).

A Ptk. 256. § (1) bekezdése mondja ki a rangsor elvét. Ennek megfelelően, ha ugyanazt a zálogtárgyat több zálogjog terheli, akkor a kielégítési jog a jogosultakat zálogjoguk keletkezésének sorrendjében illeti meg. A rangsorhoz, illetve a ranghelyhez jelzálogjog esetében számos jogintézmény kapcsolódik. Ingatlan jelzálogjog esetében ilyen a ranghely előzetes biztosítása, amelyről a Ptk. 262. § (4) bekezdése rendelkezik. Ilyen továbbá a valamenynyi jelzálogjog esetében gyakorolható ranghellyel való rendelkezés intézménye, valamint a ranghely fenntartás és a ranghelyről való lemondás is. Ezeket a Ptk. 264. § (2) bekezdése szabályozza.

Az egyetemleges zálogjog intézményéhez kapcsolódik a Ptk. 256. § (2) bekezdése. Ennek alapján, ha a zálogjog több dolgot terhel, a jogosult határozhatja meg a kielégítési jog érvényesítésének a sorrendjét. Az értékesítés azonban csak annyi zálogtárgyra terjedhet ki, amennyi a kielégítéshez szükséges.

**257. § (1) A felek - a legalacsonyabb eladási ár, illetve ennek számítási módja és a zálogjogosult kielégítési jogának megnyíltától számított határidő meghatározásával - írásban a kielégítési jog megnyílt előtt is megállapodhatnak a zálogtárgy közös értékesítésében. Ha a megállapodásban meghatározott határidő alatt, illetve feltételek mellett a zálogtárgyat nem sikerült értékesíteni, a közös értékesítésre irányuló megállapodás hatályát veszti.**

**(2) Ha a zálogtárgynak hivatalosan jegyzett piaci ára van, vagy ha a jogosult záloghitel nyújtásával üzletszerűen foglalkozik - a zálogjoggal biztosított követelése tekintetében ideértve minden hitelintézetet -, a felek az (1) bekezdésben foglalt feltételekkel abban is megállapodhatnak, hogy a jogosult a zálogtárgyat bírósági végrehajtás mellőzésével maga is értékesítheti.**

**(3) Ha a (2) bekezdés alkalmazásának nincs helye, vagy azt a felek alkalmazni nem kívánják, úgy az (1) bekezdésben foglalt feltételekkel megállapodhatnak abban, hogy a jogosult a zálogtárgy értékesítésére záloghitel nyújtásával, illetve árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek megbízást adhat.**

**(4) A felek az (1) bekezdésben foglalt feltételekkel megállapodhatnak a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítésében is.**

**258. § (1) A zálogtárgy értékesítésére vagy az erre irányuló megbízás kiadására feljogosított [257. § (2)-(3) bek.] e joga alapján - a zálogtárgy tulajdonosa helyett és nevében eljárva - jogosult a zálogtárgy tulajdonjogának átruházására. Ha a zálogtárgy nincs a birtokában, az értékesítés céljából annak kiadását kérheti.**

**(2) A zálogtárgy értékesítése előtt a kötelezettet értesíteni kell az értékesítés módjáról, helyéről és idejéről.**

**(3) A zálogtárgy értékesítésének bevétele a jogosultat illeti meg, de köteles a kötelezettel elszámolni, és a követelését, annak járulékait, valamint az értékesítéssel kapcsolatos költségeket meghaladó bevételt kiadni. Semmis a zálogjog megszűnése előtt kötött az a megállapodás, amely a jogosultat az elszámolási kötelezettség alól mentesíti.**

**(4) Jogszabály a bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítés módjára vonatkozóan további szabályokat is megállapíthat.**

### Áttekintés

#### 1. Alternatív igényérvényesítési módok

#### 2. A zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítése

#### 3. Elszámolási kötelezettség

### 1. Alternatív igényérvényesítési módok

Hatályos jogunk szűk körben lehetőséget biztosít arra, hogy a zálogjogosult a főszabálynak tekintett bírósági végrehajtástól eltérő módon érvényesíthesse zálogjogát. Ennek három módját szabályozza a törvény.

Az első ún. alternatív igényérvényesítési mód, ha a felek a zálogtárgy közös értékesítésében állapodnak meg. Ennek tartalmi és formai feltételeit a Ptk. 257. § (1) bekezdése határozza meg. A közös értékesítésre irányuló megállapodást írásba kell foglalni, mégpedig a kielégítési jog megnyílt előtt. Vagyis ilyen szerződést a felek a biztosított követelés esedékessé válása után már nem köthetnek. A megállapodásban meg kell határozni a legalacsonyabb eladási árat, illetve ennek számítási módját.



További lényeges tartalmi elem annak az időtartamnak a meghatározása, amely alatt a szerződésben megállapított feltételek mellett a felek a zálogtárgy közös értékesítését megkísérelhetik. Ezt a határidőt a zálogjogosult kielégítési jogának megnyíltától kell számítani. Ennek a szerződésben megjelölt határidőnek az eredménytelen elteltével a közös értékesítésre irányuló megállapodás hatályát veszti. Ez valójában egy időponttűzéstől függő szerződés, amelyről a Ptk. 229. § (3) bekezdése rendelkezik. Ebben az esetben a közös értékesítésre megállapított határidő eredménytelen elteltéhez kapcsolódik a szerződés hatályának a megszűnése. Eredménytelenül akkor telik el a határidő, ha a szerződésben meghatározott feltételek mellett (pl. eladási áron) a zálogtárgyat nem lehet értékesíteni. A Ptk. erről nem szól, de nyilvánvalóan nem lehet sem túlzottan rövid, sem túlzottan hosszú határidőt szabni a közös értékesítésre.

A gyakorlatban előfordult olyan megoldás, hogy a felek a közös értékesítés időtartamát úgy határozzák meg, hogy az egybeesik a biztosított követelés elévülési idejével.

A közös értékesítés egyik altípusa, ha a felek a fenti feltételek mellett a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítésében állapodnak meg. Ezt a lehetőséget a Ptk. 257. § (4) bekezdése tartalmazza.

Egy másik alternatív igényérvényesítési módot nevesít a Ptk. 257. § (2) bekezdése. Eszerint, ha a zálogtárgynak hivatalosan jegyzett piaci ára van, vagy ha a jogosult záloghitel nyújtásával üzletszerűen foglalkozik, a felek a Ptk. 257. § (1) bekezdésében foglalt feltételekkel abban is megállapodhatnak, hogy a jogosult a zálogtárgyat bírósági végrehajtás mellőzésével maga is értékesítheti. A zálogjogosult által történő értékesítés feltétele tehát, hogy a felek erről a kielégítési jog megnyílt előtt, írásban, a legalacsonyabb eladási ár (illetve ennek számítási módja), valamint az értékesítésre biztosított határidő meghatározásával megállapodjanak. További feltétel azonban, hogy a zálogtárgynak hivatalosan jegyzett piaci ára legyen (ilyenek a tőzsdei termékek), illetve, hogy a zálogjogosult záloghitel nyújtásával üzletszerűen foglalkozzon. A jogszabályértelmezési nehézségek elkerülése érdekében a Ptk. azt is kimondja, hogy a zálogjoggal biztosított követelése tekintetében a hitelintézetek ennek a feltételnek megfelelnek.

Egy harmadik lehetőség, ha a jogosult zálogtárgy értékesítésére záloghitel nyújtásával, illetve árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek megbízást ad. Erre akkor kerülhet sor, ha a zálogjogosult általi értékesítésnek nincs helye, vagy azt a felek nem kívánják alkalmazni. Ebben az esetben is figyelemmel kell azonban lenni a Ptk. 257. § (1) bekezdésében foglalt feltételekre, vagyis az írásbeliség mellett a legalacsonyabb eladási árat és az értékesítésre meghatározott határidőt is rögzíteni kell az erre irányuló szerződésben.

A zálogtárgy értékesítése szempontjából fontos jogosultságot biztosít a Ptk. 258. § (1) bekezdése. Eszerint a zálogtárgy értékesítésére, vagy az erre irányuló megbízás kiadására feljogosított személy e joga alapján – a zálogtárgy tulajdonosa helyett és nevében eljárva –

jogosult a zálogtárgy tulajdonjogának átruházására. Ha a zálogtárgy nincs a birtokában (pl. jelzálogjog esetében), akkor az értékesítés céljából annak kiadását kérheti.

A zálogkötelezettre nézve állapít meg garanciális szabályt a Ptk. 258. § (2) bekezdése. Eszerint a zálogtárgy értékesítése előtt a kötelezettet értesíteni kell az értékesítés módjáról, helyéről és idejéről.

A Ptk. 258. § (4) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján jogszabály a bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítés módjára vonatkozóan további szabályokat is megállapíthat. Erre kerül sor a zálogtárgyak bírósági végrehatáson kívüli értékesítésének szabályairól szóló 12/2003. (I. 30.) Korm. rendelet keretében.

## 2. A zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítése

A Ptk. 257. § (4) bekezdése utal kifejezetten a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítésére. Ennek részletes szabályait a Vht. XI. fejezete tartalmazza.

A Vht. 204/B. § alapján a bíróság a zálogjogosult kérelmére a zálogszerződésről szóló közokiratot akként látja el végrehajtási záradékkal, hogy a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítésével rendeli el a zálogjoggal biztosított pénzkövetelés végrehajtását, ha

a) a zálogjogosult a zálogkötelezettel a Ptk. 257. § (4) bekezdése szerint megállapodott a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítésében; vagy

b) a zálogjogosult a zálogkötelezettel a Ptk. 257. § (2)-(3) bekezdése szerinti értékesítésben állapodott meg, és a zálogtárgynak a zálogjogosult vagy megbízottja általi értékesítésére meghatározott határidő még nem telt le.

A zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítésére irányuló végrehajtás fogatosítására a pénzkövetelés végrehajtásának szabályait megfelelő eltérésekkel kell alkalmazni.

A végrehajtás fogatosítása a végrehajtható okiratban megjelölt zálogtárgyra történik; az adós egyéb vagyontárgyainak, jövedelmének felkutatására és végrehajtás alá vonására nem kerül sor.

A végrehajtás - függetlenül a végrehajtás során befolyt összegtől - a zálogtárgy vételárából a zálogjogosult végrehajtást kérőt megillető összeg kifizetésével, a zálogtárgy zálogjogosult általi átvételével, illetve az értékesített, átvett ingatlan kiürítésével, az adós teljesítése esetén pedig a zálogjoggal biztosított követelés és a végrehajtási költségek megfizetésével befejeződik. Ha az adós ellen más követelés behajtására is végrehajtást rendeltek el, a végrehajtó a zálogjoggal biztosított követelés végrehajtását az általános szabályok szerint folytatja, de a zálogjogosult továbbra is csak a zálogtárgy vételárából történő kielégítésre, illetve a zálogtárgy átvételére jogosult.

A Vht. 204/D. § (1) bekezdése szerint a végrehajtó a végrehajtási költség megelőlegezését követő 8 munkanapon belül kézbesíti a végrehajtható okiratot az adósnak, melynek során tájékoztatja a (3) bekezdés szerinti nyilatkozattételi kötelezettségéről és az elmulasztásának



jogkövetkezményeiről. A zálogtárgy lefoglalására és becsértékének megállapítására nem kerül sor. Ha az adós a végrehajtható okirat helyszíni kézbesítésével egyidejűleg, postai kézbesítés esetén pedig a kézhezvételtől számított 15 napon belül a tartozását nem fizette meg, a végrehajtó - kivéve, ha a zálogtárgyat más követelés biztosítására is terheli zálogjog - kitűzi a zálogtárgy árverését. Az adós a fenti határidőn belül - kivéve, ha a tartozást megfizeti - köteles nyilatkozni a végrehajtónak a zálogtárgy ingóság tárolási helyéről és arról, hogy vállalja-e az ingóság megőrzését. Ha az adós az ingóságok megőrzését nem vállalja, a végrehajtó - a szállítási és tárolási költségek megelőlegezését követően - intézkedik a zálogtárgy elszállítása iránt; ugyanígy kell eljárni akkor is, ha az adós nyilatkozatot nem tett, de a végrehajtó tudomására jut az ingóságok fellelési helye. Az elszállításhoz az ingóságok tételes felsorolását is tartalmazó jegyzőkönyvet kell készíteni.

Ha a zálogtárgyat más követelés biztosítására is terheli zálogjog, a végrehajtó a Vht. 114. § megfelelő alkalmazásával értesíti a zálogjogosultat a végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódás iránti kérelem előterjesztésének lehetőségéről. A bíróság a zálogjogosult végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódásának engedélyezése során a zálogjogosult kielégítési jogának megnyíltát nem a zálogtárgy lefoglalása, hanem egyszerűsített végrehajtási értékesítésének elrendelése alapján állapítja meg.

A végrehajtó az ingó- és ingatlan-árverési hirdetményben a zálogtárgy becsértéke helyett a zálogjogosult és a zálogkötelezett megállapodásában rögzített, illetve a zálogjogosult és a zálogkötelezett megállapodása szerinti számítási móddal megállapított legalacsonyabb vételár összegét tünteti fel azzal a tájékoztatással, hogy annál alacsonyabb összegben nem lehet árverezni a zálogtárgyra.

Ingatlan árverése során az árverési előleg a zálogtárgy legalacsonyabb vételárának 10%-a, a licitküző pedig a legalacsonyabb vételárnak a 143. § j) pontjában meghatározott százaléka.

A Vht. 204/F. § (1) bekezdése szerint több zálogtárgy értékesítése esetén az értékesítésük sorrendjére a zálogszerződésben foglalt megállapodás irányadó, ennek hiányában azt a végrehajtást kérő határozhatja meg.

Az árverés megkezdésekor a végrehajtó az árverezőkkel a legkisebb vételárat és a kikiáltási árat közli. A kikiáltási ár ingó árverése esetén a legalacsonyabb vételár összege, ingatlan árverése esetén pedig a licitnaplóban utolsónak közölt vételi ajánlat, s csak ennek hiányában a legalacsonyabb vételár összege. Az árverésen a kikiáltási ár nem szállítható le. Az árverés sikertelen, ha nem tettek legalább a legalacsonyabb vételárnak megfelelő összegű vételi ajánlatot. A zálogtárgyat a második sikertelen árverést követően legalább a legalacsonyabb vételárnak megfelelő összegben veheti át a végrehajtást kérő.

### 3. Elszámolási kötelezettség

A zálogjog által a jogosult és a kötelezett között megteremteni próbált egyensúly egyik fontos eleme a zálogjogosultat terhelő elszámolási kötelezettség. Ez a zálogjog bármilyen módon történő érvényesítése során fennáll, vagyis nemcsak a bírósági végrehajtás esetén, hanem az alternatív igényérvényesítési módok során is terheli a zálogjogosultat.

A Ptk. 258. § (3) bekezdése alapján a zálogtárgy értékesítésének bevétele a jogosultat illeti meg, de köteles a kötelezettel elszámolni, és a követelést, annak járulékait, valamint az értékesítéssel kapcsolatos költségeket meghaladó bevételt kiadni. Semmis a zálogjog megszűnése előtt kötött az a megállapodás, amely a jogosultat az elszámolási kötelezettség alól mentesíti.

A bírói gyakorlat ma már – miután elismerte a biztosítéki célú tulajdonátruházás érvényességét – az elszámolási kötelezettséget az ilyen fiduciárius biztosítéki ügyletek esetében is alkalmazza. Ennek megfelelően biztosítéki célú tulajdonátruházás – függő hatályú adásvételi szerződés – esetén nem határozható meg a „vételár” az adós tartozásának aktuális összegében. Érvénytelen ugyanis az olyan kikötés, ahol a hitelező az adott vagyontárgy tulajdonjogát a fennálló követelése fejében, elszámolási kötelezettség nélkül szerzi meg. A vagyontárgy valóságos forgalmi értékének számbavétele nélküli érték meghatározás tehát más jellegű biztosítéki ügyleteknél sem megengedett (IH 2005/4/155.).

A biztosíték járulékos jellege megköveteli, hogy a biztosíték a főköveteléshez igazodjon. Erre a vételi jog és emellett beszámítás alkalmazása esetén nincs mód. A biztosítéki célú vételi jogot alapító szerződés azonban nem járulékos jellegű, amit jelez az is, hogy az opció gyakorlása során a kifizetett vételár – és ehhez kapcsolódóan az elszámolás – vitatása esetén a bírói gyakorlat lehetővé teszi az egyoldalú nyilatkozattal létrejött adásvételi szerződés feltűnő értékkülönbség címén történő megtámadását. Ebből azonban az következik, hogy a nem feltűnően nagy értékkülönbség kiküszöbölése elmarad (IH 2008/2/61.).

Amennyiben a felek a kölcsönszerződés biztosítására visszavásárlási joggal kombinált adásvételi szerződést kötnek, ügyelniük kell arra, hogy a vételárat a valós forgalmi érték alapján tüntessék fel, és hogy megfelelően rendezzék az egymás közötti elszámolást. Ha ugyanis a vételár a kölcsöntartozás járulékokkal növelt összegének felel meg, azt a bírói gyakorlat fiktív vételárnak tekinti. Ilyen esetben tehát nincs olyan, az adásvétel tárgyát képező dolog forgalmi értékén alapuló vételár, amelyben a felek megállapodtak volna. A vételárban való megállapodás hiányában pedig a felek akarata nem irányulhatott a vagyontárgy elidegenítésére, így az adásvételi szerződés színlelt. Ha azonban a színlelt szerződés más szerződést leplez, a felek jogviszonyát a leplezett szerződés alapján kell megítélni. Erre került sor a BDT 2008/3/40. jogesetben, amelyben a Pécsi Ítéltábla megállapította, hogy a felek akarata valójában jelzálogjog alapítására irányult. Ennek alapján a kölcsönvevő az adásvételi szerződés színlelté miatti semmisségére hivatkozva nem szabadulhatott attól,

hogy ingatlanai a kölcsöntartozás fedezetéül szolgáljanak. Ennek megfelelően a bíróság ítéletében rendelkezett a kölcsönvevő tulajdonjogának az eredeti állapot helyreállítása címén történő visszajegyzéséről, valamint ezzel egyidejűleg a kölcsönadó javára a jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről.

### A zálogjog megszűnése

259. § (1) Ha a zálogtárgy tulajdonosa, valamint a követelés kötelezettje (személyes kötelezett) különböző személy és a jogosult a zálogtárgyból kielégítést kapott, a zálogjog megszűnik, a követelés pedig egyéb biztosítékaival együtt a kielégítés erejéig a tulajdonosra száll át.

(2) Ha a jogosultat egyébként nem a személyes kötelezett elégíti ki, a zálogjog a követelés, illetőleg a kielégítés alapján keletkező megtérítési igény erejéig a kielégítő személyre száll át. Ez a személy követelheti a zálogtárgy átadását, illetőleg a zálogjognak javára való bejegyzéséhez szükséges nyilatkozat kiadását.

(3) A zálogjog megszűnik, ha a követelés megszűnik, vagy a zálogjog átruházása nélkül átszáll, kivéve, ha a törvény rendelkezése értelmében a zálogjog a megtérítési követelés biztosítására fennmarad.

(4) Megszűnik a zálogjog abban az esetben is, ha a zálogjogosult a zálogtárgy tulajdonjogát; vagy a zálogtárgy tulajdonosa a zálogjoggal biztosított követelést megszerzi, a zálogjog azonban - ha a követelést megszerző tulajdonos nem személyes kötelezett - a rangsorban hátrább álló zálogjogosultak irányában fennmarad.

(5) A zálogjog megszűnik, ha törvény a végrehajtási vagy más eljárás körében így rendelkezik.

260. § (1) A zálogjog megszűnik akkor is, ha a zálogtárgy elpusztul.

(2) Ha a zálogtárgy elpusztulásáért vagy értékcsökkenéséért a tulajdonos felelős, továbbá, ha a zálogtárgyat biztosítékadási kötelezettség alapján kötötték le, és a kárért a jogosult nem felelős, a tulajdonostól, illetőleg a biztosíték adására kötelezettől megfelelő új zálogtárgyat vagy az értékcsökkenésnek megfelelő további fedezetet lehet követelni.

(3) A zálogtárgy elpusztulásának, illetőleg értékcsökkenésének pótlására szolgáló biztosítási összeg, kártérítés vagy más érték a zálogtárgy helyébe lép, illetőleg a zálogfedezet kiegészítésére szolgál. Jelzálogjog esetében mind a tulajdonos, mind a jogosult ennek az értéknek a zálogtárgy helyreállítására fordítását követelheti.

(4) Ha a zálogtárgyat károsodás elhárítása érdekében értékesítik, a vételár a zálogtárgy helyébe lép. Az értékesítéshez - ha ennek elháríthatatlan akadálya nincs - a tulajdonos beleegyezése szükséges.

### Áttekintés

#### 1. A zálogjog megszűnése

1. 1. A megszűnéshez kapcsolódó járulékoság

1. 2. Megszűnt jelzálogjog törlése

1. 3. Egyéb megszűnési okok

1. 4. Tulajdonosi zálogjog

#### 2. A zálogjogosult követelésének harmadik személy részéről történő teljesítése

2. 1. A biztosított követelés kielégítése harmadik személy által

2. 2. A zálogjogosult követelésének kielégítése a kezés által

#### 3. Az elévülés

3. 1. A követelés elévülése jelzálogjog esetében

3. 2. A követelés elévülése kézzzálogjog esetében

### 1. A zálogjog megszűnése

#### 1. 1. A megszűnéshez kapcsolódó járulékoság

A járulékoság következménye, hogy ha a követelés megszűnik, megszűnik az azt biztosító zálogjog is. Ez alól csak a keretbiztosítéki jelzálogjog és a nem-járálekos önálló zálogjog képez kivételt.

A járulékoság elve alapján a zálogjog akkor is megszűnik, ha a biztosított követelés a zálogjog átruházása nélkül száll át, kivéve, ha a törvény rendelkezése értelmében a zálogjog a megtérítési követelés biztosítására fennmarad. Ilyen törvényi rendelkezést tartalmaz a Ptk. 259. § (2) bekezdése, illetve a kezességi szabályok között a Ptk. 276. § (1) bekezdése is.

#### 1. 2. Megszűnt jelzálogjog törlése

Jelzálogjog esetében problémát okozhat a korábban bejegyzett zálogjog nyilvántartásból történő törlése. A Ptk. 262. (3) bekezdése ezzel kapcsolatban azt mondja ki, hogy a követelés csökkenése vagy megszűnése a bejegyzés tartalmára tekintet nélkül kihat a zálogjogra. A tulajdonos számára ennek ellenére az jelent megnyugtató megoldást, ha a megszűnt jelzálogjogot a nyilvántartásból is törlik. Ehhez azonban szükség van a korábbi zálogjogosult törlési engedélyére. Előfordulhat azonban, hogy a követelés megszűnését – a tartozás

visszafizetését – követően a zálogjogosult a jelzálogjog törléséhez szükséges nyilatkozatot nem adja meg.

Ilyen esetben a zálogjogosultat külön szerződéses kikötés nélkül, a Ptk. 259. § (3) bekezdése alapján is terheli a jelzálogjog törléséhez szükséges okirat kiadásának a kötelezettsége. Amennyiben ennek nem tesz eleget, erről a bíróság ítélettel dönt.

Ingatlan jelzálogjog esetében ennek jogalapját azonban nem a Ptk. 295. §-a, hanem az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés b) pontja jelenti. Ennek alapján keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését az az érdekelt, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült vagy megszűnt, illetőleg a nyilvántartott tény megváltozott (IH 2008/2/63.).

### 1. 3. Egyéb megszűnési okok

A zálogjog akkor is megszűnik, ha a törvény a végrehajtási vagy más eljárás körében így rendelkezik. Erre kerül sor a Cstv. 38. § (4) bekezdésében.

A Ptk. 260. § (1) bekezdése alapján a zálogjog megszűnik akkor is, ha a zálogtárgy elpusztul. Ebben az esetben bizonyos feltételek fennállása esetén a zálogjogosult új zálogtárgyat követelhet. Ehhez szorosan kapcsolódik a Ptk. 525. § (1) bekezdésének c) pontja. Ez alapján ugyanis a hitelező azonnali hatállyal felmondhatja a kölcsönszerződést, ha a kölcsönre nyújtott biztosíték értéke jelentősen csökkent, és azt az adós a hitelező felszólítására nem egészíti ki.

A Ptk. 264. § (1) bekezdése szerint a jelzálogjog megszűnik akkor is, ha a követelés elévül. Az elévülés kérdésével alább részletesebben is foglalkozunk.

Speciális megszűnési okot határoz meg a Ptk. 265. § (6) bekezdése kézzzálogjog esetében. Ennek értelmében ugyanis a kézzzálogjog megszűnik, ha a kézzzálogjog jogosultja a zálogtárgyat a jogosultnak visszaadja. Megszűnik a kézzzálogjog akkor is, ha a jogosult a birtokából akaratán kívül kikerült zálogtárgyat 1 éven belül nem szerzi vissza, és evégből bírósághoz sem fordul.

Sajátos megszűnési okot mond ki a Ptk. 262. § (6) bekezdése a közjegyzői kamara által vezetett zálogjogi nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjogok (ingó-jelzálogjog, valamint vagyont terhelő zálogjog) vonatkozásában. Eszerint ugyanis a zálogjogi nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog megszűnik, ha a zálogtárgyat kereskedelmi forgalomban vagy rendszeres gazdálkodás körében jóhiszemű vevő részére értékesítik. Megszűnik továbbá abban az esetben is, ha a jóhiszemű vevő a mindennapi élet szokásos tárgyai körébe tartozó dolog tulajdonjogát visszterhesen szerzi meg. A kereskedelmi forgalomban történő értékesítés elsősorban a vagyont terhelő zálogjog esetében bír gyakorlati jelentőséggel.

### 1. 4. Tulajdonosi zálogjog

A hatályos magyar jog – szemben az 1945 előtti régi magyar magánjoggal – nem ismeri a tulajdonosi zálogjog intézményét. Ennek alapvetően az a magyarázata, hogy a jogal-

kotó úgy ítélte meg, hogy ugyanazokat a gazdasági igényeket a ranghelyhez kapcsolódó intézményekkel is el lehet érni, a tulajdonosi zálogjoggal együttjáró kockázatok nélkül. Ezek a kockázatok elsősorban a felszámolási eljárásban, illetve a bírósági végrehajtás során jelenhetnek meg.

Egyetlen kivételt a Ptk. 259. § (1) bekezdése képez, amely szerint, ha a zálogtárgy tulajdonosa (a dologi kötelezett) és a követelés kötelezettje (a személyes adós) különböző személy, és a jogosult a zálogtárgyból kielégítést kapott, a zálogjog megszűnik, a követelés pedig egyéb biztosítékaival együtt a kielégítés erejéig a tulajdonosra száll át. A zálogtárgy tulajdonosa tehát csak a követelést szerzi meg, a zálogjogot azonban nem, mert az a kielégítési jog gyakorlása által megszűnik.

Vitatott, hogy ezt a „fennmaradó” zálogjogot lehet-e a tulajdonosi zálogjog egy nagyon halvány megjelenési formájának tekinteni. Ennek a rendelkezésnek az a célja, hogy a zálogtárgyat megszerző zálogjogosult, vagy a biztosított követelést megszerző zálogkötelezett a zálogtárgyra vezetett esetleges végrehajtás során ne kerüljön hátrányosabb helyzetbe a rangsorban őt követő zálogjogosultakkal szemben. Ennek a „fennmaradó” zálogjognak tehát az a sajátossága, hogy viszonylagos (relatív), mert csak a rangsorban hátrább álló zálogjogosultak irányában hatályos. Ez azt jelenti, hogy ez a speciális zálogjog csak a kielégítési sorrendben hátrább lévő zálogjogosultak igényeivel szemben rendelkezik jogi relevanciával, a vagyoni forgalom más résztvevői számára azonban nem létezik.<sup>1</sup>

A tulajdonosi zálogjog hiányából fakadóan a Ptk. 259. § (4) bekezdése alapján a zálogjog abban az esetben is megszűnik, ha a zálogjogosult a zálogtárgy tulajdonjogát, vagy a zálogtárgy tulajdonosa a zálogjoggal biztosított követelést megszerzi. Ez azonban nem érvényesül mindenkivel szemben, a zálogjog ugyanis – ha a követelést megszerző tulajdonos nem személyes kötelezett – a rangsorban hátrább álló zálogjogosultak irányában fennmarad.

## 2. A zálogjogosult követelésének harmadik személy részéről történő teljesítése

### 2. 1. A biztosított követelés kielégítése harmadik személy által

A járulékoság elve alóli kivételként szabályozza a törvény azt a helyzetet, amikor a jogosultat nem a zálogtárgy tulajdonosa, de nem is a követelés kötelezettje, hanem egy harmadik személy elégíti ki. Erre a Ptk. 286. § (1) bekezdése alapján kerülhet sor, amely kimondja, hogy a jogosult a harmadik személy részéről felajánlott teljesítést is köteles elfogadni, ha ehhez a kötelezett hozzájárult, és a szolgáltatás nincs személyhez kötve, illetőleg nem igényel olyan szakértelmet vagy képességet, amellyel a harmadik személy nem rendelkezik. A kötelezett hozzájárulása nem szükséges, ha a harmadik személynek törvényes érdeke fűződik ahhoz, hogy a teljesítés megtörténjék. A Ptk. 286. § (2) bekezdése alapján a követelés

<sup>1</sup> Nemes András: *A zálogjog lényege, keletkezése, érvényesítése, megszűnése, az értékesítés in: Anka Tibor - Gárdos István - Nemes András: A zálogjog kézikönyve (Budapest: HVG-ORAC 2003) 31.*



biztosítékaik ilyenkor fennmaradnak, amennyiben a követelés a teljesítő harmadik személyre átszáll, vagy e harmadik személy a kötelezettől megtérítést követelhet. Ehhez kapcsolódva mondja ki a Ptk. 259. § (2) bekezdése, hogy ha a jogosultat egyébként nem a személyes kötelezett elégíti ki, a zálogjog a követelés, illetőleg a kielégítés alapján keletkező megtérítési igény erejéig a kielégítő személyre száll át. Ez a személy követelheti a zálogtárgy átadását, illetőleg a zálogjognak javára való bejegyzéséhez szükséges nyilatkozat kiadását.

A Ptk. 259. § (2) bekezdésében foglalt szabály szerint a zálogjoggal biztosított eredeti követelés egy harmadik személy általi teljesítés következtében megszűnt, az azt biztosító járulékos zálogjog azonban továbbra is fennmarad. Ez azért egy lényeges kivétel a járulékos elve alól, mert az alapján nemcsak a biztosított követelésnek, de az azt biztosító zálogjognak is meg kellett volna szűnnie. Ehelyett azonban a zálogjog egy újabb követelés biztosítására fog szolgálni: a teljesítő harmadik személyt megillető megtérítési igényt fogja fedezni. Itt tehát egy törvényi engedménnyről van szó, amely hasonló a kezességi szabályok között található Ptk. 276. § (1) bekezdéséhez. A Ptk. 259. § (2) bekezdése alapján a követelést biztosító zálogjog átváltozik megtérítési igényt biztosító zálogjoggá.

Az, hogy a két követelés nem azonos egymással, különösen akkor válik nyilvánvalóvá, amikor a harmadik személy a biztosított követelésnek csak egy részét teljesíti. Ekkor ugyanis – mutat rá a Legfelsőbb Bíróság az EBH 2008/2/1887. döntésében – a hitelező követelése csak részben nyer kielégítést, a zálogjog így csak részben száll át a megtérítési igény biztosítása céljából a teljesítő harmadik személyre. A régi és az új jogosultat pedig a fennmaradó és a kielégített követelés arányában illetik meg a rész-zálogjogok. Ami ennél is lényegesebb azonban, hogy a megtérítési igény jogosultja a nyilvántartásban az eredeti hitelező követelésének biztosítására szolgáló rész-zálogjogot követő rangsorban jogosult a jelzálogjogának bejegyzését kérni. Mindez felveti a zálogjog megoszthatóságának a kérdését is, amely önálló zálogjog kapcsán a gyakorlatban már szintén felmerült.

Nem feltétel tehát, hogy a harmadik személy a zálogjoggal biztosított követelést teljes egészében kielégítse. A követelés részleges kielégítése is megalapozza a törvényi engedményt, vagyis a zálogjog átszállását. Ha azonban időközben a zálogjog megszűnt – például azért, mert a zálogkötelezett ellen felszámolási eljárást indítottak és ennek keretében a zálogtárgyat értékesítették –, akkor a zálogjog megszűnése folytán a rész-zálogjog nyilvántartási bejegyzése sem kérhető. Ebből a szempontból az az igazán fontos kérdés, hogy a Ptk. 259. § (2) bekezdése alapján a jogosultat kielégítő harmadik személyre – a törvényi engedmény alapján – mikor száll át a zálogjog? A zálogjog törvény erejénél fogva akkor száll át, amikor a harmadik személy a jogosultat részben, vagy teljesen kielégítette, vagyis a biztosított követelés teljesítésekor. Ebben az esetben tehát nem a nyilvántartási bejegyzés keletkezteti a zálogjogot, mert az a törvény erejénél fogva már ezt megelőzően is létrejön.

A zálogjogosultat kielégítő harmadik személyre átszálló – a továbbiakban az ő megtérítési igényét biztosító – zálogjog keletkezési időpontjának a meghatározása okozott nehézséget az EBH 2008/2/1887. döntésben is. Ebben az esetben ugyanis a zálogkötelezett ellen indított felszámolási eljárás során a zálogtárgyat (ingatlant) értékesítették, így a Cstv. 38. § (4)

bekezdése értelmében a vagyontárgy értékesítésével a zálogjog megszűnt. Mivel a jogosultat kielégítő harmadik személy jelzálogjoga az ingatlan-nyilvántartásba még nem került bejegyzése – erre irányult a kereseti kérelme –, így a felszámoló arról nem is rendelkezett tudomással, a harmadik személy – mint törvényi engedményes – pedig nem tudta gyakorolni zálogjogát a felszámolási eljárásban. Kérdés, hogy ha a konkrét esetben nem lett volna eljárásjogi akadálya annak, hogy a felperes harmadik személy a felülvizsgálati eljárásban annak ítéleti megállapítását kérje, hogy a törvény erejénél fogva a zálogtárgy értékesítése előtt a zálogjog teljes vagy részbeni átszállása megtörtént, akkor ez milyen eredményhez vezetett volna. A Cstv. 38. § (4) bekezdésére tekintettel azt a bíróság sem állapíthatta volna meg, hogy a felszámolási eljárásban végbement értékesítésre tekintettel a zálogjog nem szűnt meg. A problémát a hatályos jogszabályi rendelkezések alapján nem lehet feloldani, vagyis a Ptk. 259. § (2) bekezdésében foglalt, a törvény erejénél fogva átszálló zálogjogát a jogosultat kielégítő harmadik személy a felszámolási eljárásban csak akkor tudja gyakorolni, ha ő maga idejében – vagyis még a zálogtárgy értékesítése előtt – értesül a felszámolási eljárás megindításáról.

Fontos azt is kiemelni, hogy az alapkövetést biztosító zálogjog a Ptk. 259. § (2) bekezdése alapján csak akkor száll át a teljesítést nyújtó harmadik személyre, ha az a saját nevében – és nem a kötelezett képviselőjeként – teljesíti az adós tartozását. Ha ugyanis a harmadik személy képviselőként jár el és az adós nevében ajánlja fel a teljesítést, akkor ez az adós teljesítésének minősül (EBH 2008/2/1887.).

A Ptk. 259. § (2) bekezdése alapján a jelzálogjog nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges nyilatkozat kiadását a bíróságtól is lehet kérni, a Ptk. 295. §-a értelmében.

A jogirodalomban felmerült annak lehetősége, hogy a Ptk. 259. § (2) bekezdése az egyetemleges zálogjog körében is alkalmazásra kerülhet. Egyetemleges zálogjog esetén ugyanis a Ptk. 253. § (2) bekezdése alapján az a zálogkötelezett, akinek terhére a zálogtárgy értékének arányát meghaladó kielégítés történt, a többi tulajdonostól a többlet arányos megtérítését követelheti. Ebben a belső viszonyban, a törvény által meghatározott arányt meghaladóan történt megtérítési igény biztosítására tartják lehetségesnek a zálogjog átszállását. Ezt alátámasztja a Ptk. 338. § (3) bekezdése is.<sup>2</sup>

Ígény mutatkozik arra is, hogy a zálogtárgy átadásának, a jelzálogjog bejegyzésének, valamint a bejegyzéshez szükséges nyilatkozat kiadásának a lehetősége a Ptk. 259. § (2) bekezdése által érintett körnél általánosabb jelleggel kerüljön elismerésre.

## 2. 2. A zálogjogosult követelésének kielégítése a kezes által

Előfordulhat, hogy a követelést zálogjog és kezesség együttesen biztosítja és a zálogjogosultat a kezes elégíti ki. A követelés ebben az esetben nem szűnik meg, hanem a Ptk. 276. § (1) bekezdése alapján az azt biztosító és a kezességvállalást megelőzően keletkezett jogok-

2 Nemes András: *A zálogjog lényege, keletkezése, érvényesítése, megszűnése, az értékesítés in: Anka Tibor - Gárdos István - Nemes András: A zálogjog kézikönyve (Budapest: HVG-ORAC 2003) 39.*

kal együtt a kezesre száll. Ez vonatkozik a kezességvállalás előtt keletkezett zálogjogra is (BDT 2005/12/165.). Ilyen esetben tehát a zálogjog nem szűnik meg, hanem azt a biztosított követeléssel együtt a kezes szerzi meg. A zálogjog átszállása pedig nem keletkeztet új zálogjogot, hanem csupán a zálogjogosult személyében következik be változás.

A kezeset megillető megtérítési igényt már a 19. századi magánjogunk is elismerte, majd a bírói gyakorlat analógia útján ezt kiterjesztette a hitelezőt kielégítő dologi kötelezettre is. Még szembeötlőbb lett ez a párhuzam a Jt. 9. § (1) bekezdése alapján, amely szerint a jelzálogos hitelezőt kielégítő dologi kötelezett jogi helyzetére a kezesre irányadó szabályokat kellett alkalmazni. Ezzel kapcsolatban Szladits azt emelte ki, hogy a dologi kezesség hasonlata a Jt. újításai nyomán már nem pusztá kép volt, hanem határozott analógiát fejezett ki a jelzálogjog és a készfizető kezesség között, azzal az alapvető különbséggel, amely a két intézmény között a dologi és a személyes felelősség tekintetében fennállt.<sup>3</sup>

Hatályos jogunk szerint az eredeti jogosultat kielégítő kezes a jelzálogjogot a törvény rendelkezése alapján, ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzi meg. Ilyenkor a zálogjog eredeti ranghelyét megtartva száll át a kezesre. Az ingatlant terhelő jelzálogjog átszállásának tehát ebben az esetben az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés nem feltétele, az eredeti jogosultat kielégítő kezes - hasonlóan a Ptk. 259. § (2) bekezdésében írt harmadik személyhez - a jelzálogjogot a törvény rendelkezése alapján, ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzi meg. Az új zálogjogosult természetesen követelheti a jelzálogjognak a javára való ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, ez a bejegyzés azonban csupán deklaratív hatályú. Ebből pedig az is következik, hogy a zálogkötelezett ellen indított felszámolási eljárásban a hitelezői igényt bejelentő kezes követelése zálogjoggal biztosított követelésnek minősül, azt a felszámolónak ilyen igényként kell nyilvántartásba vennie és kielégíteni (BDT 2006/9/139.).

Zálogjog és kezesség együttes fennállása esetén is érvényesül az az alapelv, hogy a hitelező szabadon dönthet a kötelezettek igénybevételének sorrendjéről, vagyis a kezes nem hivatkozhat arra, hogy a zálogjogosult hitelezőnek először a zálogkötelezettől kellett volna megkísérelni behajtani a követelést (BDT 2010/1/3.). Ez azt jelenti, hogy ilyen esetben a zálogjogosult hitelező maga dönti el, hogy a követelést az egyenes adóssal, a készfizető kezessel, vagy pedig a dologi kötelezettrel szemben érvényesíti. A hitelező nem köteles érvényesíteni a zálogjogát sem a személyes adós, sem a készfizető kezes mentesülése érdekében. Amennyiben tehát a hitelező jelzálogjogát a kölcsön összegének visszafizetése előtt törölte, ez az ő kockázata, ezzel azonban nem vesztette el azt a jogát, hogy a kölcsön-szerződés alapján a személyes adóssal, vagy a készfizető kezessel szemben érvényesítse követelését (EBH 2000/2/327.).

Sajátos megállapodást kötött egymással a készfizető kezes és a zálogkötelezett a BDT 2009/11/195. jogesetben. A „vizontgarancia szerződésnek” nevezett megállapodásban a készfizető kezes vállalta, hogy amennyiben a zálogjogosult bank a jelzálogjogát az egyéb biztosítékokat megelőzően érvényesíti, úgy a zálogkötelezettek helyett maga fog fizetni.

Ezt a megállapodást utóbb a Legfelsőbb Bíróság úgy minősítette, hogy ez alapján a kezes és a jelzálogkötelezettek egyetemlegesen tartoznak helytállni. A főadós teljesítésének az elmaradása miatt a kezes teljesített a banknak, a kezesi teljesítésről a bank igazolást állított ki. A kezesre átszálló jelzálogjogot a körzeti földhivatal bejegyezte. Ezt követően a kezes keresetében az ingatlanokra bejegyzett jelzálogjogából történő kielégítés türéseire kérte kötelezni a zálogkötelezetteket. A Győri Ítéltábla a perben hozott ítéletében megállapította, hogy a kezes kielégítési joga a jelzálogjog törvény alapján történő átszállásával, vagyis a kezesi teljesítés befejezésével nyílt meg. A kezes kielégítési jogának megnyíltával a dologi kötelezettek türési kötelezettsége is esedékessé vált. A kielégítési jog megnyílt – a türési kötelezettségen túl – azzal is járt, hogy a zálogkötelezettek már elháríthatták a kezesi zálogjog érvényesítését a követelés kezes részére való teljesítésével.

Mindez az adott perben azért bírt jelentőséggel, mert a zálogkötelezettek azzal érveltek, hogy a kezesnek késedelmi kamat nem jár, hiszen ők dologi kötelezettként nem estek késedelembe, mivel csak türést, helytállást vállaltak, teljesítést azonban nem. Ezzel kapcsolatban az ítéltábla azt állapította meg, hogy a zálogkötelezettek kamatfizetési kötelezettségének mértéke azonos a hitelviszony főadósának kötelezettségével. A hitelviszony alapján a főadóst terhelő ügyleti- és késedelmi kamat mértéke – a járulékoság folytán – viszont csak akkor terheli a zálogkötelezettet, ha a főadós teljesítése elmarad és a hitelező érvényesíti a hitel- és járulékai iránti követelését a zálogkötelezettel szemben. Ebben az esetben – a főadós késedelme miatt – a zálogjog alapján érvényesíthető követelés kiterjed a késedelmi kamatra is.

Ha azonban a kezes teljesíti a főadós helyett és a követelés a teljesítése erejéig rá száll át, megtérítési igénye nem a hitelviszonyban meghatározott, hanem a törvény szerinti előírás mértéke szerint kamatozik. Mivel az előző esetben a késedelmi kamat mértéke nem volt azonos a hitelszerződésben kikötött késedelmi kamattal, ezért a kezes a zálogkötelezettekkel szemben a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamatot érvényesíthette.

A fenti esetből több következtetés is levonható. Először is az, hogy ugyanazt a követelést biztosító készfizető kezesség és zálogjog esetében a mellékkötelezettek egyetemleges kötelezettek, egymás közötti viszonyukra pedig a Ptk. 338. § (1) bekezdése az irányadó, vagyis a kötelezettség – eltérő megállapodás hiányában – egyenlő arányban terheli őket. Amennyiben ilyen esetben a kezes teljesíti a főadós helyett, az így keletkező megtérítési igényének biztosítása érdekében a zálogjog a Ptk. 276. § (1) bekezdése értelmében rá száll át, vagyis a kezes törvényes engedményes lesz.

Az eset felveti azt a kérdést is, hogy késedelembe eshet-e a zálogkötelezett, ha őt csak türési kötelezettség terheli? Az válasz az, hogy igen, mégpedig amiatt, mert a zálogjogosultat a követelés a kielégítési jog megnyíltától megilleti, vagyis ez a követelés ettől az időponttól kezdve kamatozik. Ezt a késedelmet a zálogkötelezett csak úgy háríthatja el, ha a főadós helyett teljesíti a követelést, vagyis azt teszi, ami egyébként nem lenne a kötelezettsége. Ha ezt

elmulasztja és csak a túrési kötelezettségének tesz eleget, akkor számolni kell azzal, hogy a zálogjogosult vele szemben késedelmi kamatot is fel fog számolni. Ez főszabály szerint az alapjogviszonyban meghatározott késedelmi kamat. Ha azonban a főadós helyett a kezes teljesít és ezáltal ő szerzi meg a zálogjogot, akkor a késedelmi kamat mértékére már nem az alapügylet, hanem a Ptk. 301. § (1) bekezdése lesz az irányadó.

### 3. Az elévülés

#### 3. 1. A követelés elévülése jelzálogjog esetében

A Ptk. eltérő jogkövetkezményt fűz a biztosított követelés elévüléséhez jelzálogjog, illetve kézizálogjog esetében. Az elévülés csak jelzálogjog esetében megszűnési ok, kézizálogjog esetében azonban nem.

Jelzálogjog kapcsán a Ptk. 264. § (1) bekezdése mondja ki, hogy a követelés elévülésével a jelzálogjog megszűnik. Ez azért fontos rendelkezés, mert eltérést jelent a Ptk. 324. § (2) bekezdésében foglalt főszabály alól, amely szerint a főkövetelés elévülésével az attól függő mellékkövetelések is elévülnek. Kérdés persze, hogy a Ptk. 324. § (2) bekezdése szempontjából a jelzálogjog a főköveteléstől függő vagy független mellékkövetelésnek minősül-e? Ez a kérdés kezességhez kapcsolódóan is felmerül. Jelzálogjog esetében azonban ez a Ptk. 264. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés miatt nem releváns. Eszerint ugyanis a követelés elévülésével a jelzálogjog megszűnik.

A jelzálogjog önállóan, a főköveteléstől függetlenül nem évülhet el, mert mindaddig, amíg a főkövetelés érvényesíthető, érvényesíthető a jelzálogjog is, a főkövetelés elévülésével pedig a jelzálogjog megszűnik (BDT 2010/10/164.).

#### 3. 2. A követelés elévülése kézizálogjog esetében

A Ptk. 324. § (3) bekezdése ezzel szemben azt rögzíti, hogy a követelés elévülése az azt biztosító kézizálogból való kielégítést nem akadályozza. Kézizálogjog esetében tehát a főkövetelés elévülése nem eredményezi a kézizálogjog megszűnését. Ezt a kézizálogjogra vonatkozó kivételt 1945 előtti magánjogunk is ismerte.

Ennek magyarázatául egyrészt az szolgálhat, hogy a záloghitelező birtoklásának folytonossága folytán a kézizálogjogot érvényesíthetőnek kell tekinteni a követelés elévülése esetén is. Egyrészt tehát a zálogtárgy birtoklásának tényével magyarázható, hogy ha a biztosított követelés elévült és a hitelező a személyes adós ellen bírói úton már nem léphet fel, a birtokában lévő zálogtárgyból – az elévülés ellenére is – kielégítést szerezhet.

A másik ok, hogy az elévülés a joggyakorlás bizonyos ideig történő elmaradásához fűzött jogkövetkezmény. Kézizálogjog esetén azonban a hitelező részéről a joggyakorlás elmaradása – épp a zálogtárgy birtoklása miatt – nem állapítható meg.

## 2. Zálogjog dolgokon Jelzálogjog

261. § (1) Jelzálogjog esetén a zálogtárgy a zálogkötelezett birtokában marad, aki jogosult a dolog rendeltetésszerű használatára, hasznosítására, köteles azonban annak épségét megőrizni. Ha a kötelezett vagy harmadik személy a zálogtárgy épségét veszélyezteti, a jogosult kérheti a veszélyeztető cselekmény megtiltását és a veszély elhárításához szükséges intézkedések elrendelését.

(2) Ha a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, a jogosult kérheti a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását. Ha a kötelezett a jogosult felhívásának megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, a jogosult kielégítési jogát gyakorolhatja.

(3) Nem lehet jelzálogjogot alapítani a dolog egy részén, közös tulajdonban álló dolognak a kötelezett tulajdonában lévő egész tulajdoni illetősége azonban zálogba adható. Ingatlan esetében jelzálogjog csak az ingatlan-nyilvántartásban önálló egységként nyilvántartott egész ingatlanra, illetőleg annak a kötelezett tulajdonában lévő egész tulajdoni illetőségére létesíthető.

(4) Természetes személy - ide nem értve az egyéni vállalkozót - devizában nyilvántartott, vagy nyújtott (deviza alapú) kölcsönszerződéséből keletkező hitelezői követelés biztosítására, természetes személy tulajdonában álló ingatlanon, vagy ingatlannak természetes személy tulajdonában lévő tulajdoni illetőségére jelzálogjog nem alapítható, a felek ettől eltérő rendelkezése semmis.

262. § (1) Ingatlant csak jelzálogjog alapítása útján lehet elzálogosítani. Ingatlanra vonatkozó jelzálogjog alapításához az erre irányuló szerződésen felül a jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.

(2) Más dolgot terhelő jelzálogjog alapításához - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - a zálogszerződés közjegyzői okiratba foglalása és a jelzálogjognak a Magyar Országos Közjegyzői Kamaránál külön törvény rendelkezései szerint vezetett nyilvántartásba (zálogjogi nyilvántartás) való bejegyzése szükséges. Ha a zálogjog több zálogtárgyat terhel, továbbá, ha a zálogtárgy egyedi megjelölése nem lehetséges, a zálogtárgy, illetve a zálogtárgyak köre fajta és mennyiség szerint vagy körülírással is meghatározható.

(3) Az (1)-(2) bekezdés szerinti nyilvántartásba (nyilvántartás) történő bejegyzésben - a nyilvántartásra irányadó szabályok szerinti egyéb adatok mellett - fel kell tüntetni a követelés összegét (jövőbeli követelések esetén a biztosítani kívánt legmagasabb összeget), valamint annak járulékait, ez utóbbiak a zálogszerződés tartalmára utalással is megjelölhetők. A követelés csökkenése vagy megszűnése a bejegyzés tartalmára tekintet nélkül kihat a zálogjogra.



(4) A tulajdonos az ingatlan-nyilvántartásban azt is feljegyeztetheti, hogy az ingatlant egy éven belül a feljegyzésben meghatározott összegnél nem nagyobb összeg erejéig jelzálogjoggal kívánja megterhelni. Ha a jelzálog jog bejegyzését a feljegyzésben meghatározott határidő alatt kéri, a bejegyzett jelzálog jog a feljegyzés rangsorban elfoglalt helyéhez (ranghely) igazodó ranghelyet kap.

(5) A zálogjogi nyilvántartásba bejegyzett jelzálog jog tárgya lehet - a rendelkezési jog megszerzésétől függő hatállyal - olyan dolog is, amelyre a zálogkötelezett a zálogszerződés megkötése után szerez rendelkezési jogot. Az ilyen zálog jog ranghelyét a bejegyzésének időpontja határozza meg, e szabályra azonban nem lehet hivatkozni azzal szemben, akinek javára a rendelkezési jog korábbi jogosultja alapított zálog jogot.

(6) A zálogjogi nyilvántartásba bejegyzett jelzálog jog megszűnik, ha a zálogtárgyat kereskedelmi forgalomban vagy rendes gazdálkodás körében jóhiszemű vevő részére értékesítik. Megszűnik továbbá abban az esetben is, ha a jóhiszemű vevő a mindennapi élet szokásos tárgyai körébe tartozó dolog tulajdonjogát visszerhesen szerzi meg.

264. § (1) A jelzálog jog megszűnik akkor is, ha a követelés elévül.

(2) A tulajdonos a megszűnő jelzálog jog ranghelyén és a megszűnés terjedelmében a bejegyzett zálog jog törlésével egyidejűleg, annál nem terhesebb új jelzálog jogot alapíthat, vagy a törölt bejegyzés ranghelyét egy év tartamára fenntarthatja. A tulajdonos erről a jogáról harmadik személlyel vagy a lemondással érintett ranghelyet követő ranghelyen bejegyzett zálog jogosulttal szemben mondhat le. Ilyen esetben a tulajdonos a ranghellyel kapcsolatos jogait csak annak hozzájárulásával gyakorolhatja, akivel szemben arról lemondott.

## Áttekintés

### 1. Jelzálog jog

#### 2. Ingatlan-jelzálog jog

#### 3. Ingó-jelzálog jog

#### 4. A zálogjogi nyilvántartás részletes szabályai

## 1. Jelzálog jog

A jelzálog jog lényege, hogy a zálogtárgy birtoka a zálog jogosultnál marad. 1996 óta a magyar jog nemcsak a hagyományos ingatlan-jelzálog jogot ismeri, hanem a kiemelkedő gazdasági jelentőséggel bíró ingó-jelzálog jog intézményét is. Ez gazdaságilag azért fontos, mert ez alapján a zálogkötelezett továbbra is használhatja az elzálogosított vagyontárgyat – például gépeket, berendezéseket -, és így zavartalanul folytathatja tovább vállalkozási tevékenységét, amely révén képes előteremteni a zálogjoggal biztosított követelés fedezetét.

Mivel a jelzálog jog tárgya a zálogkötelezett birtokában marad, ezért a jelzálog jogot – annak dologi jellegéből is fakadóan – kifelé, harmadik személyek irányába nyilvánossá, láthatóvá kell tenni. Ezt a célt szolgálja a nyilvántartási bejegyzés. Az egyes jelzálog jogokat ugyan különböző regiszterekbe, nyilvántartásokba kell bejegyezni, de ezek egyaránt nyilvánosak és közhitelesek, vagyis bárki számára megtekinthetők.

Valamennyi jelzálog jogra irányadó általános szabályt rögzít a Ptk. 262. § (3) bekezdése. Ennek alapján a nyilvántartásba történő bejegyzésben - a nyilvántartásra irányadó szabályok szerinti egyéb adatok mellett - fel kell tüntetni a követelés összegét (jövőbeli követelések esetén a biztosítani kívánt legmagasabb összeget), valamint annak járulékait, ez utóbbiak a zálogszerződés tartalmára utalással is megjelölhetők.

Szintén általános jelzálogjogi rendelkezés az a járulékosági szabály, amelyet szintén a Ptk. 262. § (3) bekezdése mond ki, és amely szerint a követelés csökkenése vagy megszűnése a bejegyzés tartalmára tekintet nélkül kihat a zálogjogra. Ez alapján a járulékoság elve áttöri a bejegyzés közhitelességének az elvét.

Általános jelzálogjogi szabályt tartalmaz a Ptk. 264. § (2) bekezdése is. Ennek alapján a tulajdonos a megszűnő jelzálog jog ranghelyén és a megszűnés terjedelmében a bejegyzett zálog jog törlésével egyidejűleg, annál nem terhesebb új jelzálog jogot alapíthat, vagy a törölt bejegyzés ranghelyét 1 év tartamára fenntarthatja. A tulajdonos erről a jogáról harmadik személlyel vagy a lemondással érintett ranghelyet követő ranghelyen bejegyzett zálog jogosulttal szemben mondhat le. Ilyen esetben a tulajdonos a ranghellyel kapcsolatos jogait csak annak hozzájárulásával gyakorolhatja, akivel szemben arról lemondott. A ranghely fenntartás, illetve a ranghellyel való rendelkezés intézménye valamennyi jelzálog fajta esetében fennáll.

Kérdés lehet azonban, hogy ha a zálogkötelezett valakinek a javára a ranghellyel való rendelkezés, illetve a ranghely-fenntartás jogáról korábban már lemondott, de ezzel szemben mégis gyakorolja valamelyik jogosultságot, akkor ennek mi lesz a jogkövetkezménye. Harmathy Attila szerint ebben az esetben a Ptk. 203. §-ában foglalt fedezetelvonó szerződés tilalmának jogkövetkezményét, vagyis a relatív hatálytalanságot lehetne alkalmazni. Ennek alapján a ranghellyel való rendelkezés, vagy a ranghely-fenntartás a lemondás jogosultjával szemben nem lenne hatályos.<sup>1</sup>

Szóba kerülhet azonban a Ptk. 215. §-ának az alkalmazhatósága is, ha abból indulunk ki, hogy a Ptk. 264. § (2) bekezdésének utolsó mondata szerint ilyen esetben a tulajdonos a ranghellyel kapcsolatos jogait csak annak hozzájárulásával gyakorolhatja, akivel szemben arról lemondott. A Ptk. 215. § (1) bekezdése alapján, ha a szerződés létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése vagy hatósági jóváhagyás szükséges, ennek megtörténteig a szerződés nem jön létre, de a felek jognyilatkozatukhoz kötve vannak. Kötöttségétől bármelyik fél szabadul, ha az általa a másik féllel közölt megfelelő határidőn belül a harmadik személy a

<sup>1</sup> Harmathy Attila: *A szerződést biztosító mellékkötelezettségek in: Petrik Ferenc (szerk.): Polgári jog – Kommentár a gyakorlat számára (Budapest: HVG-ORAC 2009) 456.*

beleegyezés, illetőleg a hatóság a jóváhagyás felől nem nyilatkozik. A Ptk. 215. § (3) bekezdése szerint beleegyezés, illetőleg jóváhagyás hiányában a szerződésre az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni. A Ptk. 264. § (2) bekezdése alkalmazásában ugyan a ranghelyhez kapcsolódó jognyilatkozatok egyoldalúak, de a Ptk. 199. §-a alapján az egyoldalú nyilatkozatokra – ha törvény kivételt nem tesz – a szerződésekre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. A Ptk. 215. §-ának alkalmazhatósága esetén a ranghelyhez kapcsolódó – és a lemondásba ütköző – rendelkező jognyilatkozat nem hatálytalan, hanem érvénytelen lenne.

Egy harmadik lehetőség a rendelkezési jogról való lemondás nyilvántartásba történő bejegyzése, mert ebben az esetben az dologi hatályúvá válik. Ezzel kapcsolatban analógia útján az elidegenítési és terhelési tilalom intézményére lehet hivatkozni. A Ptk. 114. § (3) bekezdése szerint a szerződéssel kikötött elidegenítési és terhelési tilalomba ütköző rendelkezés semmis, feltéve, hogy a tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, vagy a rendelkezésre jogot alapító személy egyébként rosszhiszemű volt, vagy a rendelkezés ellenérték nélkül történt. A nyilvántartásba történő bejegyzés esetén tehát a tilalom dologi hatályúvá válik és az ebbe ütköző rendelkezés semmis lesz. Ennek hiányában a tilalom kötelmi hatályú marad, vagyis ennek megsértése csak a korlátozás jogosultjával szemben fejthet ki joghatást. Ebben az esetben a szerződésben vállalt kötelezettsége ellenére rendelkező fél szerződésszegést követ el és a jogosult erre alapozva érvényesíthet igényt. Ez azt jelenti tehát, hogy ha a ranghelyhez kapcsolódó lemondást a nyilvántartásba bejegyzik, akkor az azzal ellentétes rendelkezés semmis, érvénytelen lesz. Ennek hiányában azonban a rendelkező fél a lemondás jogosultja irányában szerződésszegésért felel.

## 2. Ingatlan-jelzálogjog

A Ptk. szerint ingatlant csak jelzálogjog alapítása útján lehet elzálogosítani. Hatályos jogunk az ingatlan-kézizálogjog intézményét nem ismeri. Ez utóbbi 1996 és 2001 között létezett, de nem volt működőképes zálogjogi konstrukció.

Az ingatlan-jelzálogjog alapításának két feltételét határozza meg a törvény: a) írásbeli zálogszerződés megkötését, és b) a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. A zálogszerződésben a jogosult arról nyilatkozik, hogy abban az esetben, ha az alapszerződés kötelezettje (személyes kötelezett) nem teljesít, a követelésének biztosítására szolgáló ingatlantól fog kielégítést keresni. Az ingatlan tulajdonosának zálogkötelezettként ehhez hozzá kell járulnia, a szerződésben pontosan meghatározott ingatlana biztosítékul való lekötésével nyilatkoznia kell továbbá az ingatlanügyi hatóság felé arról is, hogy a jelzálogjog bejegyzéséhez hozzájárul. Enélkül a konstitutív hatályú nyilvántartási bejegyzés nélkül a jelzálogjog nem jön létre. Mivel a zálogjogosultnak a nyilvántartási bejegyzés iránti igénye a zálogszerződésen alapszik, ezért a bejegyzési engedély a Ptk. 295. §-a alapján bírósági ítélettel is pótolható.

Az ingatlan-nyilvántartás és a jelzálogjog bejegyzésének részletes szabályait az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.), valamint annak végrehajtási rendelete, a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet tartalmazza.

A bejegyzéshez kapcsolódik az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének az elve. Ez azt jelenti, hogy a nyilvántartás a bejegyzett jogok és a feljegyzett tények fennállását hitelesen tanúsítja. Ez a törvényi vélelem azonban megdönthető. Amennyiben a bejegyzett jog nem felel meg az anyagi jogi valóságnak, az ezt állító fél az Inyvtv. 5. § (6) bekezdése értelmében bizonyíthatja a tényleges adatokat. Ebből következően a közhitelesség elve valójában az ingatlan-nyilvántartásba betekintő harmadik személyekkel szemben érvényesül. Abban az esetben ugyanis, ha a bejegyzés valakinek a nyilvántartott jogát sérti, az Inyvtv. 62. § (1) bekezdése alapján törlési keresettel kérheti az eredeti állapot visszaállítását. Az Inyvtv. 62. § (1) bekezdése alapján felperesi pozícióban e tárgyban a Pp. 123. §-ában szabályozott megállapítási kereset előterjesztésének nincs helye (BDT 2011/3/41.).

Ingatlan-jelzálogjoggal szemben támasztott további követelmény, hogy jelzálogjogot csak az ingatlan-nyilvántartásban önálló egységként nyilvántartott egész ingatlanra, illetőleg annak a kötelezett tulajdonában lévő egész tulajdoni illetőségére lehet bejegyezni.

A Ptk. 261. §-a 2010-ben egy (4) bekezdéssel egészült ki, amelyet az egyes gazdasági és pénzügyi tárgyú törvények megalkotásáról, illetve módosításáról szóló 2010. évi XC. törvény 81. §-a iktatott be, 2010. augusztus 14-ei hatálybalépéssel. Eszerint természetes személy - ide nem értve az egyéni vállalkozót - devizában nyilvántartott, vagy nyújtott (deviza alapú) kölcsönszerződéséből keletkező hitelezői követelés biztosítására, természetes személy tulajdonában álló ingatlanon, vagy ingatlannak természetes személy tulajdonában lévő tulajdoni illetőségére jelzálogjog nem alapítható, a felek ettől eltérő rendelkezése semmis.

Ingatlan-jelzálogjoghoz kapcsolódik a ranghely előzetes biztosításának az intézménye, amelyről a Ptk. 262. § (4) bekezdése szól. Ennek megfelelően a tulajdonos az ingatlan-nyilvántartásban azt is feljegyeztetheti, hogy az ingatlant 1 éven belül a feljegyzésben meghatározott összegnél nem nagyobb összeg erejéig jelzálogjoggal kívánja megterhelni. Ha a jelzálogjog bejegyzését a feljegyzésben meghatározott határidő alatt kérik, a bejegyzett jelzálogjog a feljegyzés rangsorban elfoglalt helyéhez (ranghely) igazodó ranghelyet kap.

Amennyiben az ügyvéd mulasztása folytán elmarad a kölcsönszerződést biztosító jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, a személyes adós fizetésének elmaradása esetén a közös károkozásra vonatkozó szabályok nem alkalmazhatók. A megbízási szerződést megszegő ügyvéd és a kölcsöntartozását nem fizető személyes adós felelőssége nem egyetemleges. A jogosult hitelezőnek a kölcsönszerződés teljesítése, a követelés behajtása iránt kell intézkednie. Az ügyvédi mulasztás miatt a kártérítési felelősséget megalapozó közrehatás csak akkor állapítható meg, ha a kölcsöntartozás a rendelkezésre álló jogi eszközökkel nem volt behajtható. Ezt megelőzően az ügyvéddel szembeni kártérítési igény idő előtti (BDT 2004/2/17.).

### 3. Ingó-jelzálogjog

Az ingó-jelzálogjogra irányadó rendelkezéseket a Ptk. 262. § (2)-(3), és (5)-(6) bekezdései tartalmazzák. Mivel ebben az esetben is jelzálogjogról van szó, ezért ennek létrejöttéhez sem elegendő a zálogszerződés megkötése, hanem szükség van a megfelelő nyilvántartásba történő bejegyzésre is. Ez a nyilvántartás az ún. zálogjogi nyilvántartás, amelyet a Magyar Országos Közjegyzői Kamara vezet. A kamara által közzétett adatok szerint 2010. december 31-ig 67265 darab járulékos ingó-jelzálogjogot, valamint 234 darab önálló ingó-jelzálogjogot jegyeztek be a zálogjogi nyilvántartásba. Ez a kamara által nyilvántartott zálogjogok 50%-a, ami jól mutatja az ingó-jelzálogjog gazdasági jelentőségét.

Élve a Ptk. 254. § (2) bekezdésében foglalt felhatalmazással, a Ptk. 262. § (2) bekezdése a zálogjogi nyilvántartásba történő bejegyzéssel létrejövő ingó-jelzálogjog, valamint vagyont terhelő jelzálogjog alapítására irányuló zálogszerződések esetében közjegyzői okiratba foglalási kötelezettséget ír elő.

Ingó-jelzálogjog – és vagyont terhelő zálogjog – esetében a Ptk. elismeri a jövőbeni zálogjog alapításának a lehetőségét. Mint erre fentebb már történt utalás, ez nem azonos eset a jövőbeli vagy feltételes követelést biztosító zálogjoggal, amelyről a Ptk. 251. § (1) bekezdése szól. A Ptk. 262. § (5) bekezdése szerint ezzel szemben a zálogjogi nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog tárgya lehet - a rendelkezési jog megszerzésétől függő hatállyal - olyan dolog is, amelyre a zálogkötelezett a zálogszerződés megkötése után szerez rendelkezési jogot. Az ilyen zálogjog ranghelyét a bejegyzésének időpontja határozza meg, e szabályra azonban nem lehet hivatkozni azzal szemben, akinek javára a rendelkezési jog korábbi jogosultja alapított zálogjogot.

A Ptk. 262. § (6) bekezdésében foglalt speciális megszűnési szabályról az előzőekben már volt szó.

### 4. A zálogjogi nyilvántartás részletes szabályai

A közjegyzői kamara által vezetett zálogjogi nyilvántartás részletes szabályait a Polgári Törvénykönyv hatálybalépéséről és végrehajtásáról szóló 1960. évi 11. törvényerejű rendelet (a továbbiakban: Ptké.), valamint a 11/2001. (IX. 1.) IM rendelet tartalmazza.

A Ptké. 47. § (1) bekezdése szerint a Magyar Országos Közjegyzői Kamaránál vezetett nyilvántartás közhitelűen tartalmazza a nyilvántartásba bejegyzett ingó dolgot, illetve vagyont terhelő zálogjogot alapító zálogszerződés, vagy a zálogjogviszony létesítésére irányuló bírósági határozat, illetve hatósági döntés létrejöttét. Ez alól csak az egyedi azonosításra kétséget kizáróan alkalmas ingó dolgot terhelő jelzálogjoggal (ez az önálló zálogjog) kapcsolatosan a felek által közjegyzői közreműködés nélkül tett zálogjogi nyilatkozaton alapuló bejegyzés kivétel. E nyilvántartásba bárki betekinthez, a szerződő felek (5) bekezdés a) pontja szerinti személyes adatait azonban csak az ismerheti meg, aki ehhez fűződő jogát vagy jogos érdekét igazolja.

A Ptké. 47. § (2) bekezdése kimondja, hogy az ellenkező bizonyításáig vélelmezni kell annak jóhiszeműségét, aki a zálogjogi nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerez jogot. A Ptk. 262. § (6) bekezdésében meghatározott esetekben jogot szerző harmadik személy rosszhiszeműségét azonban önmagában nem alapozza meg az a körülmény, hogy e személy a nyilvántartásba történő betekintéssel az oda bejegyzett adat, jog, vagy tény fennállásáról tudomást szerezhetett volna. E rendelkezés az egyedi azonosításra kétséget kizáróan alkalmas ingó dolgot terhelő jelzálogjog (önálló zálogjog) nyilvántartott adatai tekintetében nem alkalmazható.

A Ptké. 47. § (2) bekezdésében foglalt szabály gyakorlati jelentősége igen nagy, hiszen azt mondja ki, hogy önmagában attól még nem válik valaki rosszhiszeművé, hogy az egyébként nyilvános és közhiteles zálogjogi nyilvántartásba nem tekintett be. Ez a rendelkezés vitatható.

A Ptké. 47. § (4) bekezdése alapján a zálogjognak a zálogjogi nyilvántartásba történő bejegyzése alapjául a zálogszerződés vagy a zálogjogviszony létesítésére irányuló bírósági határozat, illetve hatósági döntés adatai szolgálnak. Az (5) bekezdés határozza meg, hogy a zálogjogi nyilvántartás az okirat adatai közül melyeket tartalmazza. Ezek az adatok a következők:

- a) a zálogkötelezett, továbbá - ha az nem azonos a zálogkötelezettel - a biztosított követelés kötelezettje (személyes kötelezett) és a zálogjogosult;
- b) a zálogtárgy megjelölése;
- c) a biztosított követelés jogcíme, pénzneme, lejárat, összege, illetve legmagasabb összege;
- d) a bejegyzés alapjául szolgáló okirat megnevezése, kiállítója, kelte, ügyszáma, valamint a bejegyző közjegyző neve, székhelye és törzsszáma;
- e) a zálogjog keletkezésének és módosulásának időpontja, ha ez a bejegyzés napjától eltér;
- f) a törölt zálogjog ranghelyének fenntartása, illetve a ranghellyel való rendelkezés jogáról történő lemondás;
- g) a zálogjog érvényesítésére irányuló, illetve a zálogkötelezettséget egyébként érintő bírósági vagy más hatósági eljárás megindításának időpontja, az eljárást elrendelő vagy azt folytató hatóság megnevezése és ügyszáma;
- h) a vagyont terhelő zálogjog átalakítása.

A bejegyzésben a zálogtárgyat az okirat, illetve annak melléklete szerint, vagy az okiratban, illetve annak mellékletében foglaltakra utalással kell rögzíteni. Vagyont terhelő zálogjog esetén, ha az a zálogkötelezett egész vagyonát terheli, az okiratban ezt, a vagyont meg-



határozott részét terhelő zálogjog esetében pedig az okiratban vagy annak mellékletében - szabatos körülírással - a vagyon e meghatározott körét kell feltüntetni.

A Ptké. 47/A. § (1) bekezdése szerint a zálogjog alapításának, változásainak és a zálogjogviszonyhoz kapcsolódó egyéb adatoknak a zálogjogi nyilvántartásba történő bejegyzéséről a közjegyző kérelemre - elektronikus adatátvitel útján - gondoskodik. A bejegyzés megtörténtéről és a bejegyzett adatokról a közjegyző a jelen lévő félnek azonnal, erre vonatkozó külön kérelem nélkül tanúsítványt ad. A nyilvántartásból az adatokat a zálogjog megszűnését követően haladéktalanul törölni kell. A bejegyzésre, illetve a bejegyzett adatok törlésére közjegyzői okirat alapján az okiratszerkesztő közjegyző, egyéb esetben bármely közjegyző illetékes.

Ha a jogszabály szerint valamely bejegyzés alapjául közokiratba nem foglalt jognyilatkozat is elegendő, azt - az egyedi azonosításra kétséget kizáróan alkalmas ingó dolgot terhelő jelzálogjoggal kapcsolatos jognyilatkozat kivételével - olyan teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni, amelyen a nyilatkozattevő fél aláírásának valódiságát közjegyző tanúsítja. Nem jegyezhető be a változás, ha az annak alapjául szolgáló magánokiratnak olyan alakí vagy tartalmi hiányossága van, amely miatt az abban foglalt jognyilatkozat nyilvánvalóan érvénytelen, vagy ha a bejegyzési kérelem az annak tartalmát meghatározó jogszabály rendelkezéseinek egyéb okból nem felel meg.

Ha a zálogjog alapítására vonatkozó bejegyzésnek nyilvántartásból való törlését nem a zálogkötelezett kéri, erről a zálogkötelezettet a közjegyző azzal értesíti, hogy az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül a törölt zálogjog ranghelyén a közjegyzőnél új zálogjogot alapíthat, vagy a törléstől számított egyévi időtartamra a ranghely fenntartásának bejegyzését kérheti. Ha a zálogkötelezett ilyen kérelmet határidőn belül nem terjeszt elő, vagy bejelenti, hogy e jogával nem él, a közjegyző a bejegyzés törlése iránt intézkedik.

A közjegyző a kérelem tárgyában - a mellékelt okiratok alapján, egyéb bizonyítás feltétele nélkül - végzéssel határoz. A kérelemnek helyt adó határozat ellen fellebbezésnek nincs helye. A határozatban foglaltak bejegyzéséről a közjegyző a határozat meghozatalával egyidejűleg intézkedik, és a nyilvántartás megváltozott tartalmáról szóló tanúsítványt a végzéssel együtt kézbesíti a feleknek. E szabályokat megfelelően alkalmazni kell abban az esetben is, ha a közjegyző a bejegyzésről szóló határozatát kijavítja vagy kiegészíti.

A közjegyző eljárására egyebekben - ha az eljárásra irányadó szabályokból vagy az eljárás nemperes jellegéből más nem következik - a Polgári perrendtartás rendelkezéseit kell alkalmazni.

A Ptké. 47-47/A. §-ainak a rendelkezéseit a zálogjogi nyilvántartás részletes szabályainak megállapításáról szóló 11/2001. (IX. 1.) IM rendelet (a továbbiakban: Rendelet) egészíti ki.

A Rendelet kimondja, hogy a Magyar Országos Közjegyzői Kamaránál vezetett zálogjogi nyilvántartás a Ptk. 262. § (2) bekezdésében és 266. § (1) bekezdésében szabályozott zálogjogokkal kapcsolatosan kialakított nyilvántartás.

A zálogjogi nyilvántartást úgy kell vezetni, hogy abból a Ptk. 262. § (3) bekezdésében és a Ptké. 47. § (5) bekezdésében meghatározottakon túl megállapítható legyen a bejegyzett zálogjog típusa (ingó jelzálogjog, illetve vagyont terhelő zálogjog), jellege (járulékos vagy önálló zálogjog), és a zálogkötelezett neve alatti - ingó jelzálogjoggal vagy vagyont terhelő zálogjoggal biztosított követelésekre vonatkozó - bejegyzések időrendi sorrendje.

A zálogjogi nyilvántartás vezetése során olyan elektronikus adatkezelést és adattovábbítást kell alkalmazni, amely a nyilvántartásba bejegyzett adatok hitelességét szabványos és biztonságos számítógépes hitelesítési eljárás útján biztosítja.

A zálogjogi nyilvántartásba zálogjog alapítására vonatkozó bejegyzésnek a Ptké. 47. § (4) bekezdése szerint, a zálogjogviszony módosulására, megszűnésére, továbbá a zálogjogi nyilvántartásba bejegyzett más tények és adatok megváltoztatására irányuló bejegyzésnek pedig közokirat, valamint ennek a Pp. 195. § (2) bekezdés szerinti másolata, továbbá a Ptké. 47/A. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően olyan teljes bizonyító erejű magánokirat, vagy annak közjegyző által hitelesített másolata alapján van helye, amely teljes bizonyító erejű magánokiraton a nyilatkozatot tevő fél aláírását közjegyző hitelesítette.

Az egyedi azonosításra kétséget kizáróan alkalmas ingó dolgokat terhelő jelzálogjog (önálló zálogjog) nyilvántartásba vételére, az e nyilvántartásba történő bejegyzési eljárásra, betekintésre és lekérdezésre, valamint ezek költségeire vonatkozó rendelkezéseket külön jogszabály állapítja meg.

A közjegyző a zálogjog alapítását, valamint a változást a közjegyzői irodában működő adatszolgáltató és lekérdező rendszerén keresztül elektronikus adatátvitel útján jelenti be a zálogjogi nyilvántartásba. Ennek biztonságos teljesítése érdekében a Kamara titkosító eszközt bocsát a közjegyző rendelkezésére, aki a zálogjogi nyilvántartással való kapcsolat-felvétel során e titkosító eszköz alkalmazásával azonosítja magát.

A közjegyző a zálogjogi nyilvántartás adattartalmának megváltoztatására irányuló eljárást (bejegyzés) a bejegyzés helyének biztosításával (helyfoglalás) kezdeményezi. A helyfoglalás ideje alatt a zálogkötelezettre vonatkozó bármely bejegyzésre, továbbá a helyfoglalás megszüntetésére csak a helyfoglalást kezdeményező közjegyző jogosult. A helyfoglalás annak megszüntetéséig, legfeljebb azonban a helyfoglalás napján az adatszolgáltatásra nyitva álló idő végéig tart.

A zálogjog alapítására, valamint a változásra vonatkozó bejegyzés kérelemre vagy a bíróság, illetve más hatóság megkeresésére (a továbbiakban együtt: kérelem) történik. A kérelemhez csatolni kell az annak alapjául szolgáló és az 1. § (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelő okiratot. Ha a kérelmet a csatolandó okirat tartalmazza, a bejegyzés az okirat benyújtásával kezdeményezhető. A változás bejegyzésére irányuló kérelemnek tartalmaznia kell a változást megelőző adatot, a változás időpontját és a korábbi adat törlésére történő utalást, illetve azt, hogy a törölt adat helyébe milyen új adat bejegyzését kérik. Ha a változás bejegyzésére irányuló kérelemből valamely személyes adat megváltozása is megállapítható,

a kérelmet olyannak kell tekinteni, mint amelyben e személyes adatra vonatkozó változás átvezetését is kérték.

Új zálogkötelezett nyilvántartásba vétele előtt a zálogjogi nyilvántartás adattartalmát nem változtató, a bejegyzett adatok közötti keresésre irányuló eljárással (lekérdezés) meg kell győződni arról, hogy a zálogkötelezett a zálogjogi nyilvántartásban még nem szerepel. Ha a zálogkötelezett magánszemély, nevén kívül a születésének éve, hónapja és napja, szükség esetén egyéb nyilvántartott azonosító adatai, ha gazdasági társaság, úgy cégjegyzékszáma, ha más szervezet, úgy adószáma, ha pedig külföldi jogi személy vagy szervezet, úgy az országkód alapján is folytatható keresés.

Ha a bejegyzés alapjául közjegyzői okiratba foglalt zálogszerződés szolgál, a közjegyző a helyfoglalást a közjegyzői okirat felolvasása előtt kezdeményezi, a bejegyzést pedig a szerződés aláírása után, de az okirat hiteles kiadmányának kiadása előtt foganatosítja, majd az okirat hiteles kiadmányával együtt a zálogjog bejegyzéséről szóló tanúsítványt is kiadja.

Ha a zálogjogi nyilvántartásban a zálogtárgyat a zálogjog alapjául szolgáló okiratban vagy annak mellékletében foglaltakra utalással jelölik meg, a nyilvántartásban a zálogtárgy mibenlétét (szokásos köznapi vagy a kereskedelmi gyakorlatban alkalmazott elnevezését) is fel kell tüntetni.

Vagyont terhelő zálogjognak meghatározott vagyontárgyakat terhelő zálogjoggá való átalakítása esetén a közjegyző az átalakítás tényét a vagyont terhelő zálogjog adataihoz jegyzi be. Ha az átalakítás folytán meghatározott ingóságra vonatkozó jelzálogjogot alapítanak, a közjegyző az átalakítás tényének bejegyzésével együtt - a vagyont terhelő zálogjog bejegyzésének sorrendjében - az ilyen módon létrejött jelzálogjogot is bejegyzi. A változásbejegyzési kérelemhez az átalakításra vonatkozó okiraton kívül mellékelni kell

a) a vagyont terhelő zálogjog alapításáról szóló közjegyzői okirat egy hiteles kiadmányát vagy ennek hiteles másolatát; továbbá

b) azt az okiratot (tértivevény, könyvelt küldemény kézbesítését igazoló tudakozvány, átvételi elismervény stb.), amely igazolja, hogy az átalakító jognyilatkozatnak a zálogkötelezettel való közlése megtörtént.

A zálogjogi nyilvántartásba bárki, bármely közjegyzőnél betekinthez, és annak alapján saját céljára feljegyzést készíthet. A betekintés a zálogkötelezett neve és - ha szükséges - egyéb adatai alapján történhet.

A Kamara a nyilvántartás létesítésének, működésének és fejlesztésének költségeit a költségtérítésből fedezi. A zálogjog bejegyzéséért, a betekintésért, a lekérdezésért, továbbá a zálogjog törléséért és egyéb változás bejegyzéséért költségtérítést kell fizetni, amelynek összege betekintés és lekérdezés esetében 1000, egyéb esetben 5000 forint zálogkötelezettenként. A közjegyző a nála költségtérítés címén befolyt összeget negyedévenként, számla alapján a Kamara részére átutalja. A költségtérítés fizetésének kötelezettsége nem érinti a közjegyzőt egyéb eljárásával kapcsolatosan megillető - közjegyzői díjszabásban megállapított - díjakat.

A zálogjogi nyilvántartás működőképességét és gazdasági jelentőségét jól tükrözik a közjegyzői kamara által közzétett statisztikai adatok is. Ezek szerint a közjegyzői kamara által a zálogjogi nyilvántartásba bejegyzett zálogjogok száma 2010. december 31-én elérte a 124613 darabot.

**263. § (1) Ha a felek olyan követeléseket biztosítanak jelzálogjoggal, amelyek a zálogszerződésben meghatározott jogviszonyból vagy jogcímen keletkeznek, illetve keletkezhetnek, a bejegyzésnek a jogviszonyt vagy jogcímet és azt a legmagasabb összeget is tartalmaznia kell, amelyen belül a zálogjogosult a zálogtárgyból kielégítést kereshet (keretbiztosítéki jelzálogjog).**

**(2) Ha a jogviszonyba új kötelezett lép a keretbiztosítéki jelzálogjog a jogviszonyból korábban létrejött követeléseken felül azoknak a követeléseknek is biztosítékaul szolgál, amelyek a jogviszonyból az új kötelezett terhére keletkeztek.**

**(3) A kötelezett - ha a zálogszerződésben meghatározott jogviszony megszűnt, és abból eredő, vagy a zálogszerződésben meghatározott jogcímen keletkezett követelésből származó tartozása nem áll fenn - követelheti, hogy a jogosult a keretbiztosítéki jelzálogjogáról mondjon le.**

### *Áttekintés*

#### *1. A keretbiztosítéki jelzálogjog fogalma és gyakorlati jelentősége*

##### *1. 1. Keretbiztosítéki jelzálogjog a hitelezési gyakorlatban*

##### *1. 2. A keretbiztosítéki jelzálogjog fogalma és lényegi sajátosságai*

##### *1. 3. Az alkalmazási kör folyamatos bővülése*

##### *1. 4. A keretbiztosítéki jelzálogjog sajátosságai a bírói gyakorlat tükrében*

#### *2. A keretbiztosítéki jelzálogjog alapítása és bejegyzése*

#### *3. Az átruházás*

##### *3. 1. A biztosított jogviszony átruházása*

##### *3. 2. Az egyes követelések átruházása a jogviszony fennállása mellett*

##### *3. 3. A követelések átruházása a jogviszony megszűnése után*

##### *3. 4. A meghatározott jogcím alapján keletkező követelések átruházása*

#### *4. Alanycserék*

#### *5. A megszűnés*

## 1. A keretbiztosítéki jelzálogjog fogalma és gyakorlati jelentősége<sup>1</sup>

### 1. 1. Keretbiztosítéki jelzálogjog a hitelezési gyakorlatban

A jelzálogjog egy speciális formája a keretbiztosítéki jelzálogjog, amely a hitelezési gyakorlatban központi szerepet betöltő dologi hitelbiztosíték. Széles körben alkalmazzák, hiszen különösen alkalmas változó nagyságú – ún. rülirozó módon igénybe vehető – hitelkeretek biztosítására. A Magyar Országos Közjegyzői Kamara által vezetett zálogjogi nyilvántartás adatai szerint 2010. december 31-ig összesen 21069 darab keretbiztosítéki ingó jelzálogjogot, valamint 21364 darab keretbiztosítéki vagyont terhelő jelzálogjogot jegyeztek be. Ehhez járul még a keretbiztosítéki ingatlan-jelzálogjogok száma, amelyről azonban ilyen jellegű statisztikai kimutatás nem áll rendelkezésre.

A hatályos jog alapján a keretbiztosítéki jelzálogjog tehát nem egy önálló zálogfajta, hanem a jelzálogjogon belül egy sajátos konstrukció, zálogjog-alapítási lehetőség. Ennek megfelelően ingatlan keretbiztosítéki jelzálogjog, ingó keretbiztosítéki jelzálogjog és vagyont terhelő keretbiztosítéki jelzálogjog hozható létre és jegyezhető be a megfelelő nyilvántartásba. Bár erre a gyakorlatban sor kerül, a jogon vagy követelésen fennálló zálogjog keretbiztosítéki jelzálogjogként létrehozni nem lehet. Ugyancsak nem hozható létre önálló zálogjog sem keretbiztosítéki jelzálogjog formájában, igaz erre vonatkozóan is mutatkozik igény.

### 1. 2. A keretbiztosítéki jelzálogjog fogalma és lényegi sajátosságai

A keretbiztosítéki jelzálogjog fogalmát a Ptk. 263. § (1) bekezdése határozza meg. Eszerint, ha a felek olyan követeléseket biztosítanak jelzálogjoggal, amelyek a zálogszerződésben meghatározott jogviszonyból vagy jogcímen keletkeznek, illetve keletkezhetnek, a bejegyzésnek a jogviszonyt, vagy jogcímet és azt a legmagasabb összeget is tartalmaznia kell, amelyen belül a zálogjogosult a zálogtárgyból kielégítést kereshet.

A bírói gyakorlatban határozottan visszatükröződik az a régi alapelv, miszerint a keretbiztosítéki jelzálogjog nem egy meghatározott követeléshez, hanem ahhoz a jogviszonyhoz kapcsolódik, amelyből különböző követelések eredhetnek (EBH 2002/1/648.). Egy meghatározott követelés biztosítására keretbiztosítéki jelzálogjog nem alapítható és nem jegyezhető be. A keretbiztosítéki jelzálogjog tehát közvetlenül a jogviszonyt biztosítja és csak azon keresztül a meghatározott jogviszonyból, vagy jogcímen keletkező követeléseket, meghatározott keret erejéig. A keretbiztosítéki jelzálogjog és a követelés(ek) közötti kapcsolat csak közvetett (BDT 2004/2/16.). Ennek következménye, hogy a járulékoság elve nem a követelés, hanem a jogviszony tekintetében érvényesül. A jelzálogjog tehát fennállhat anélkül, hogy a jogviszonyból, vagy jogcímen követelés keletkezett volna, de a követe-

<sup>1</sup> A keretbiztosítéki jelzálogjog jogtörténeti előzményeiről lásd: BODZÁSI Balázs: A keretbiztosítéki jelzálogjog szabályozása a magyar jogban. Állam- és Jogtudomány, 2010/3. 259-296.

lés megszűnése után is fennáll, amíg a jogviszony vagy jogcím fennmarad (BH 2005/152.). Keretbiztosítéki jelzálogjognál nem érvényesül maradéktalanul a követelés és a zálogjog közötti igen szoros kapcsolat, vagyis a járulékoság elve ebben az esetben sérül.

A keretbiztosítéki jelzálogjog lehetővé teszi a biztosított jogviszonyból származó követelések kicserélődését, a jelzálogjog azonossága mellett (BH 2002/10/405.). Az egyes követelések megszűnése nem vonja maga után közvetlenül a keretbiztosítéki jelzálogjog megszűnését, ha még a biztosított jogviszony alapján fennáll annak a lehetősége, hogy ebből újabb követelések keletkezzenek. A keretbiztosítéki jelzálogjognak éppen az a lényegi sajátossága, hogy az adott konkrét jogviszonyból újonnan keletkező követeléseknek is biztosítékaul szolgál, vagyis a biztosított jogviszonyból származó követelések már keletkezésükkel elnyerik jelzálogjogi biztosításukat (IH 2004/2/16.).

A keretbiztosítéki jelzálogjog nagy előnye, hogy a jelzálogjog fenntartásával, illetve a követelés kicserélésével elérhető, hogy – a követelés megszűnése ellenére – a zálogjogosultak sorrendje változatlan marad (BH 1996/11/601.).

A gyakorlatban a felek keretbiztosítéki jelzálogjogot jellemzően jövőbeli, illetve feltételes követelések biztosítására alapítanak. Ezzel kapcsolatban a ranghely előzetes biztosítása és a keretbiztosítéki jelzálogjog közötti hasonlóságot kell kiemelni, amely jellemvonás az önálló zálogjognál is megtalálható. A két jogintézmény közötti hasonlóság alapja, hogy a kielégítési elsőbbség a jelzálogjog bejegyzésének az időpontjához, nem pedig a konkrét követelés keletkezéséhez igazodik.

A kereten belül a jogviszony fennállása alatt esedékessé váló követelések összege állandóan változhat, meghatározottá csak a jogviszony megszűnésekor válik, hiszen ekkor történik meg a jogviszonyból eredő tartozások végső elszámolása.

Keretbiztosítéki jelzálogjognál is elválhat egymástól a személyes adós és a dologi adós, akár már a jelzálogjog megalapításakor is.

### 1. 3. Az alkalmazási kör folyamatos bővülése

A keretbiztosítéki jelzálogjog alkalmazási körét először az 1996. évi 1. Zn. bővítette ki jelentős mértékben. Ez alapján ugyanis lehetővé vált keretbiztosítéki ingójelzálogjog, valamint keretbiztosítéki vagyont terhelő jelzálogjog alapítása is. A gazdasági életben ma már nemcsak a keretbiztosítéki ingatlan-jelzálogjog létesítése gyakori, de számos alkalommal kerül sor keretbiztosítéki ingójelzálogjog és keretbiztosítéki vagyont terhelő jelzálogjog alapítására is (pl. BH 2004/5/192., IH 2004/2/59.).



Ezt követően a 2000. évi 2. Zn. még tovább szélesítette a keretbiztosítéki jelzálogjog alkalmazási körét, eltörölte ugyanis a tartós jogviszonyra történő utalást. Ennek háttérében az a méltányolható gazdasági érdek állt, hogy a feleknek lehetőségük legyen jövőbeni üzleti kapcsolatukat már akkor keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosítani, amikor még nincsen közöttük semmiféle jogviszony. Ennek megfelelően a feleknek csupán azt kell a zálogszerződésben meghatározniuk, hogy melyek azok a jogviszonyok, amelyeket a jövőben létesíthetnek.

A biztosított jogviszony meghatározottságának a követelménye tehát a 2. Zn. után is fennmaradt. Ennek alapján a biztosított jogviszonyt a zálogszerződésben, a nyilvántartási bejegyzési kérelemben és a bejegyzésben is szabatosan meg kell jelölni, annak érdekében, hogy annak azonossága ne legyen kétséges. A meghatározottság követelménye, amely a magyar zálogjogi szabályozás egy több mint száz éves alapelve, a keretbiztosítéki jelzálogjog alkalmazási körének folyamatos bővülése ellenére ma is fennáll.

Még tovább bővült a felhasználási kör azáltal, hogy a 2. Zn. lehetővé tette azt is, hogy a felek csak azt a jogcímet jelöljék meg a zálogszerződésben, amelyből utóbb követelések keletkezhetnek. Ezt a rendelkezést úgy kell értelmezni, hogy a zálogszerződés megkötésekor – illetve a keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzésekor – még sem a biztosítandó jogviszonynak, sem pedig az abból keletkező követeléseknek nem kell fennállniuk. A jogcím alapján utóbb keletkező követelés azonban már jogviszonyt is feltételez. Ehhez kapcsolódik a keretbiztosítéki jelzálogjog egyik fontos sajátossága, vagyis, hogy a követelések már keletkezésükkel jelzálogi fedezetet nyernek.

A jogcím megjelölése mindemellett arra is felhasználható, hogy egy adott jogviszonyból keletkező valamennyi tartozás helyett csak a megadott jogcímen keletkező tartozásokra szűkítsék a biztosított követelések körét. Ilyen módon tehát a jogcím meghatározása egyrészt tágítja a keretbiztosítéki jelzálogjog alkalmazási körét – amennyiben a zálogszerződés megkötésekor nem feltételez fennálló biztosított jogviszonyt –, másrészt szűkítheti is azt. A meghatározottság követelménye mindazonáltal a jogcímmel szemben is érvényesül, vagyis a jogcímet is pontosan, szabatosan meg kell jelölni.

A meghatározottság követelménye azt jelenti, hogy a zálogszerződésben a feleknek előre meg kell határozniuk a biztosított jogviszonyt, vagy jogcímet és a keret csak azt a követelést biztosítja, amely ezen előre meghatározott jogviszonyból vagy jogcímből származik (IH 2004/2/16. jogeset). Nem arról van tehát szó, hogy a felek közötti bármely jogviszonyból eredő követelést biztosíthat a keret, hanem csak azt a követelést, amely ezen előre meghatározott jogviszonyból keletkezett (BDT 2004/2/16.).

A jogcím meghatározásával kapcsolatban a jogirodalomban elutasításra talált a pénzügyi intézmények azon törekvése, hogy a pénzügyi szolgáltatás, valamint a kiegészítő pénzügyi szolgáltatás biztosítására keretbiztosítéki jelzálogjog legyen alapítható. Mindkettő az 1996. CXII. törvény (Hpt.) szabályai szerint gyakorolható pénzügyi intézményi tevékenység, nem pedig jogviszony, vagy jogcím. Ebből következik, hogy jogszabályba ütközik és érvény-

telen az a bejegyzési kérelem, amely keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosítandóként nem meghatározott és szabatosan meg nem jelölt jogviszonyt vagy jogcímet, hanem valamely tevékenységet, vagy valamely kötelemkeletkeztető, jogviszonyt létrehozó jogi tényt jelöl meg.<sup>2</sup>

A keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosított jogviszony jellemzően hitelkeret-szerződés. Nincs azonban akadálya váltójogviszony, vagy esetleg szállítási szerződés keretbiztosítéki jelzálogjoggal való biztosításának sem.

A Jt. hatását tükrözi, hogy a bírói gyakorlat elismeri, hogy ugyanazon keretbiztosítéki jelzáloggal egy vagy több jogviszonyból eredő követeléseket is biztosíthatnak a felek. Ebben az esetben az egyes jogviszonyokhoz, illetőleg jogcímekhez tartozó felső limitösszeget nem kell megjelölni. Mindennek csupán az a feltétele, hogy a jelzálogjog alapításakor pontosan megjelöljék és a zálogszerződésben rögzítsék, hogy mely jogviszonyok lehetnek azok, amelyeket a jövőben a felek létesíthetnek. A biztosított követelések tehát nem csupán egy jogviszonyon belül, hanem jogviszonyok között is cserélődhetnek (BH 2008/1/22.).

Ehhez kapcsolódóan helytállóan jegyzi meg az idézet döntés, hogy a hatályos szabályozás gyakorlatilag korlátlanra tette a keretbiztosítéki jelzálogjog létesítésének a lehetőségét.

#### 1. 4. A keretbiztosítéki jelzálogjog sajátosságai a bírói gyakorlat tükrében

A keretbiztosítéki jelzálogjog sajátosságait összegezte a Szegedi Ítéltábla az IH 2007/2/68. jogesetben. Ennek során megállapította, hogy a 2. Zn. következtében a keretbiztosítéki jelzálogjogra vonatkozó szabályok lényegesen megváltoztak. Az új szabályozás ugyanis már nem kívánja meg a jogviszony tartós jellegét, vagyis nem csupán az előre meghatározott tartós jogviszonyból eredő követelések biztosíthatók ezzel a zálogfajtával, hanem az egyedi, eseti megállapodások alapján a jövőben keletkező követelések is.

Továbbra is jellemző azonban, hogy a felek tartós jogviszonyokat biztosítanak keretbiztosítéki jelzálogjoggal. Erre a tényre utal az is, hogy a keretbiztosítéki jelzálogszerződés – az erre irányadó három törvényi feltétel együttes fennállása esetén – a Ptk. 241. §-a alapján bírósági úton is módosítható.

Az új szabályok szerint emellett lehetővé vált a zálogszerződésben meghatározott jogviszonyon túlmenően, meghatározott jogcímen keletkező, vagy keletkezhető követelésekre nézve is a keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzése. Vagyis a jogviszony megjelölése sem mellőzhetetlenül szükséges, elegendő, ha a felek pontosan, szabatosan meghatározzák azt a jogcímet, amelyre alapított követelést biztosítani kívánnak. Az új szabályozás tehát tág teret ad a feleknek, akik szabadon dönthetnek arról, hogy milyen jogviszony(ok)ból, illetve milyen jogcím(ek)en keletkező követeléseket kívánnak keretbiztosítéki jelzálogjoggal biztosítani.

<sup>2</sup> ANKA Tibor: *Zálogjog dolgokon in: ANKA Tibor – GÁRDOS István – NEMES András: A zálogjog kézikönyve (Budapest: HVGORAC 2003)138-139.*

A keretbiztosítéki jelzálogszerződés megkötése és a keretbiztosítéki jelzálogjog bejegyzése sem kívánja meg és nem is feltételezi, hogy ebben az időpontban az adott jogviszony fennálljon, azt pedig különösen nem, hogy a zálogszerződésben pontosan meghatározott jogviszony(ok)ból már követelések álljanak fenn. Ugyancsak nem szükséges, hogy a személyes kötelezettnek a megjelölt jogcímen már tartozásai álljanak fenn. Lehetséges az is, hogy a felek úgy állapodjanak meg, hogy bármely – vagy minden – jövőbeli szerződéses jogviszonyból származó követelést ilyen módon biztosítanak. Ennek csupán az a feltétele, hogy a zálogjog alapításakor pontosan megjelöljék és rögzítsék a zálogszerződésben, hogy milyen jogviszonyok lehetnek azok, amelyeket a jövőben létesíthetnek.

A hatályos szabályok szerint tehát a keretbiztosítéki jelzálogjog nemcsak egy, hanem többfajta jogviszonyból, illetve jogcímen keletkező tartozások biztosítására is szolgálhat. Ehhez kapcsolódóan nem szükséges külön-külön jogviszonyonként, illetve jogcímenként megjelölni a felső limitösszeget (keretet), a biztosított követelések pedig több jogviszonyon, illetve jogcímen belül is cserélődhetnek.

Az IH 2007/2/68. eseti döntés arra is kitér, hogy keretbiztosítéki jelzálogjog esetében a biztosított követelések (tartozások) ennek alapján kétféleképpen is meghatározhatók. Az egyik megoldás szerint, a konkrétan meghatározott jogviszonyból, vagy jogviszonyokból származó – bármely címen keletkező – összes követelést kívánják biztosítani a felek. Ilyen lehet például kölcsön, megbízás, lízing, kezesség, bankgarancia, de más jogviszony is. A másik megoldás, amikor függetlenül attól, hogy a követelések milyen később keletkező jogviszony(ok)ból erednek, konkrétan meghatározott jogcím, vagy jogcímek alapján keletkező követeléseket kívánnak biztosítani a felek. Így rendelkezhetnek úgy is, hogy minden kártérítés, vagy vételár, esetleg pénzkölcsön címén keletkező követelést ugyanaz a zálogjog biztosít, függetlenül attól, hogy a követelés milyen jogviszonyból ered.

Egy másik eseti döntés szerint a keretbiztosítéki jelzálogjog alapításának nem feltétele a tartós jogviszony megléte, de az sem, hogy az alapítás időpontjában az adott jogviszony fennálljon, az pedig különösen nem, hogy a zálogszerződésben meghatározott jogviszonyból már követelések álljanak fenn. Ennek alapján a döntés is kiemeli, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog nagy előnye, hogy a kielégítési elsőbbség a jelzálogjog nyilvántartási bejegyzéséhez, nem pedig a konkrét követelés keletkezéséhez igazodik (BH 2008/1/22.).

## 2. A keretbiztosítéki jelzálogjog alapítása és bejegyzése

A Ptk. 254. § és 262. §-ai alapján a keretbiztosítéki jelzálogjog létrejöttéhez a feleknek kötniük kell egy zálogszerződést – amelyre a törvény írásbeliséget ír elő -, és mivel jelzálogjogról van szó, szükségszerű a megfelelő nyilvántartásba történő bejegyzés is. Ez ingatlan terhelő keretbiztosítéki jelzálogjog esetén az ingatlan-nyilvántartás, ingó, valamint

vagyont terhelő keretbiztosítéki jelzálogjog esetén a közjegyzői kamara által vezetett zálogjog nyilvántartás. Ez utóbbiak esetén a zálogszerződés közjegyzői okiratba kell foglalni.

Lényeges különbség az egyszerű (közönséges) jelzálogjoghoz képest, hogy keretbiztosítéki jelzálogjog esetén a nyilvántartási bejegyzésnek tartalmaznia kell - a biztosítandó jogviszony, vagy jogcím mellett - azt a legmagasabb összeget (keret) is, amelyen belül a zálogjogosult a zálogtárgyból kielégítést kereshet. A biztosítandó jogviszonyt tehát az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni (EBH 2002/1/648.). Mindemellett a bejegyzésre kerülő jelzálogjogot egyértelműen keretbiztosítéki jelzálogjogként kell a nyilvántartásban megjelölni (BH 1996/11/601.).

A keretbiztosítéki jelzálogjog létrejöttének egyrészt tehát anyagi jogi, másrészt pedig eljárásjogi feltételei vannak. Anyagi jogi előírás, hogy egyértelműen megállapíthatónak kell lennie, hogy a felek a jelzálogjogot nem meghatározott követeléshez kapcsolták, hanem azt az összeget jelölték meg, amelynek erejéig a tulajdonosnak túrníe kell a zálogtárgyból való kielégítést. Ez önmagában azonban még nem elegendő a bejegyzett jelzálogjog keretbiztosítéki jellegének megállapításához. Teljesülnie kell ugyanis azoknak az eljárásjogi feltételeknek is, amelyek szerint a nyilvántartásban úgy a biztosított jogviszonyt, mint a keretet – a kielégítési jog maximumát -, valamint a keretbiztosítéki jelzálogjog elnevezést is fel kell tüntetni (EBH 2002/1/648.). A hatályos jog által támasztott bejegyzési feltételek tehát szigorúbbak, mint amelyeket a Jt. előírt.

A nyilvántartási bejegyzés konjunktív feltételeit a bírói gyakorlat minden esetben megkívánja és szigorúan vizsgálja. Ennek alapján a közönséges jelzálogjogként bejegyzett zálogjog akkor sem minősíthető keretbiztosítéki jelzálogjognak, ha a biztosított jogviszonyt a felek utólag azzal a szándékkal módosítják, hogy – ún. rulírozó módon – a visszatörlesztett összegből ismételen kölcsön nyújtására kerülhessen sor. Szerződésmódosítással tehát nem változtatható meg a bejegyzett jelzálogjog terjedelme (BH 2006/370.; EBH 2006/1/1422.).

## 3. Az átruházás

### 3. 1. A biztosított jogviszony átruházása

A keretbiztosítéki jelzálogjog az egyedi követelésekkel nem, hanem csak az egész biztosított jogviszonnyal együtt ruházható át. A zálogszerződésben megjelölt jogcím önmagában természetesen nem ruházható át, így ebben az esetben a jelzálogjog engedményezésére csak akkor kerülhet sor, ha a jogcím alapján a biztosított jogviszony is létrejött, és a jelzálogjog a jogviszonnyal együtt kerül átruházásra.

Kérdés, hogy ha a keretbiztosítéki jelzálogjog több jogviszonyt is biztosít, akkor hogyan kerülhet sor a zálogjog átruházására? Van olyan jogirodalmi nézet, amely ebben az esetben

a keret megosztását javasolja.<sup>3</sup> Ez valójában a Jt. 70. § (3) bekezdésének az átvételét (továbbélését) jelenti, amely a jelzálogjog részleges átruházásáról rendelkezett.

A jogviszonnyal együtt történő átruházáshoz kapcsolódik a kérdés, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjogot át lehet-e ruházni a jogviszonnyal együtt, de az abból származó követelés nélkül? A tipikus eset természetesen az, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog és a biztosított jogviszony átruházására a már fennálló követelésekkel együtt kerül sor. Elvileg elképzelhető azonban a jelzálogjognak és a jogviszonynak a követelések nélküli átruházása is. Erre a Jt. 70. §-a alapján korábban lehetőség volt. Ilyen esetben a már fennálló követelések továbbra is az eredeti hitelezőt illeték meg, a követelések jelzálogi biztosítása azonban megszűnt. Mivel az 1. Zn. ilyen rendelkezést nem tartalmazott, ezért az ahhoz kapcsolódó jogirodalomban ezt nem ismerték el. A keretbiztosítéki jelzálogjogra is irányadónak tekintették tehát azt a járulékosági szabályt, hogy a zálogjogot követelés nélkül nem lehet átruházni.<sup>4</sup> Kérdés azonban, hogy a hatályos szabályok alapján kizártnak kell-e tekinteni ezt a lehetőséget? Indokoltnak tűnhet visszatérni a Jt. megoldásához, erre azonban szintén törvényi szabályozásra lenne szükség.

### 3. 2. Az egyes követelések átruházása a jogviszony fennállása mellett

A bírói gyakorlat szerint, ha csak a biztosított jogviszonyból eredő követelés engedményezésére kerül sor – a jogviszony átszállása nélkül – a keretbiztosítéki jelzálogjog a követeléssel együtt nem száll át, hanem megmarad a többi, valamint a később keletkező követelések biztosítására (BH 2005/152.). Ebben az esetben tehát az engedményezett követelések kiesnek a keretből, vagyis elveszítik jelzálogi biztosítékukat, tehát a keretből kikerülő követelések jelzálogi fedezet nélkül maradnak.

Mindez természetesen sértheti a keretből kikerülő követeléseket megszerző új jogosult (engedményes) érdekeit. Így komoly érv hozható fel amellett, hogy a létrejöttük pillanatában jelzálogjoggal fedezett követelések átruházásuk esetén is jelzálogjoggal legyenek biztosítva. Erre vonatkozó törvényi rendelkezés hiányában a felek azonban ezt jelenleg csak egyetlen módon érhetik el. Amennyiben a felek azt szeretnék, hogy az átruházásra kerülő követelések továbbra is biztosítottak maradjanak, akkor meg kell osztaniuk a keretbiztosítéki jelzálogjogot, és az átruházni szándékozott követelések összegének erejéig át kell változtatni közös jelzálogjoggá, vagyis a keret összegét ennek megfelelően csökkenteni kell. Ehhez a dologi és a személyes kötelezett, valamint a zálogjogosult megállapodása szükséges. Ebben az esetben a fennmaradó keret és az abból kikerült közös jelzálogjog ugyanazon a ranghelyen lesz biztosítva. Ez a megoldási javaslat abban az elég gyakori esetben természetesen nem alkalmazható, ha a bármelyik kötelezett a keret megosztásához nem járul hozzá.

<sup>3</sup> ZÁMBÓ Tamás: *A zálogjog néhány új szabályáról*, *Gazdaság és Jog* 2002/1. 7.

<sup>4</sup> ZÁMBÓ Tamás: *A zálogszerződés* (Budapest: Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó 1999) 113., SALAMONNÉ (4. lj.) 61. KISFALUDI András: *Társasági jog* (Budapest: Complex Kiadó 2007) 494., GÁRDOS (27. lj.) 91.

Tovább bonyolítja a kérdést, hogy a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 91. §-a szerint keretbiztosítéki jelzálogjog átruházása esetén a bejegyzésben meg kell jelölni az új hitelezőt és azt, hogy az átruházás az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett keret egész összegére vagy mely részére terjed ki. Kérdés, hogy a keret megosztása az idézett szakaszban mire utal? A jogviszonnyal együtt történő átruházásra valószínűleg azért nem, mert a jogviszony megosztása önmagában is problémás. A jogalkotó esetleg arra gondolhatott, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog egyidejűleg több jogviszonyt biztosít, és ezek közül kerül valamelyik átruházásra, amelyet a keretbiztosítéki jelzálogjog – a megosztás után – követ. Valószínűbb azonban, hogy ez a szabály nem a jogviszony, hanem a követelés átruházására vonatkozik. A Vhr. 91. §-a tehát valószínűleg azt akarja kifejezésre juttatni, hogy a követelés átruházásával a keretbiztosítéki jelzálogjog – a megosztás után – szintén átruházásra kerül. Ez az értelmezés megfelelne a gyakorlati igényeknek, ellentmondana ugyanakkor a Jt. korábbi szabályainak és a bírói gyakorlatnak is. Megnyugtató megoldást az jelentene, ha ezt a kérdést a jogalkotó a Ptk. szintjén egyértelműen szabályozná.

### 3. 3. A követelések átruházása a jogviszony megszűnése után

Más a helyzet azonban akkor, ha a jogviszony megszűnése után kerül sor az abból keletkezett követelés(ek) átruházására. Ekkor ugyanis már kizárt, hogy a biztosított jogviszonyból újabb követelések keletkezzenek.

A BH 2005/152. jogeset megállapítása szerint a jelzálogjog ebben az esetben már nem a jogviszony alapján tapad a követeléshez, hanem közvetlenül, mert a keretbiztosítéki jelzálogjog a jogviszony megszűntével elveszti eredeti funkcióját, és a megmaradt követelés biztosítására szolgál.

Az idézett jogesetnek ez a megállapítása figyelemreméltó. Ez ugyanis egyértelműen visszatükrözi a Jt. 80. §-ának azt a szabályát, amely alapján a keretbiztosítéki jelzálogjog közös jelzálogjoggá volt átalakítható. Mivel azonban a hatályos jogban ilyen rendelkezés nincs, kérdés, hogy a Legfelsőbb Bíróság ezen megállapítása azt jelentheti-e, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog ebben az esetben egyszerű (közös jelzálogjoggá alakul át? Ebben az irányba mutat, hogy a Legfelsőbb Bíróság még azt is kimondta, hogy azáltal, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjog elveszti eredeti funkcióját – és a jogviszony megszűnése után már közvetlenül a megmaradt követelések biztosítására szolgál –, a zálogkötelezett felelőségének a terjedelme is a Ptk. 251. § (3) bekezdése szerinti követelés és járulék összegéhez igazodik. A Legfelsőbb Bíróság szerint tehát ebben az esetben eltűnik a keret által maximalizált helytállási kötelezettség.

Végül a Legfelsőbb Bíróság a következőt is kimondta: „Mindebből az is következik, hogy ha a jogviszony megszűnése után a követelés átszáll, a Ptk. 251. §-ának (4) bekezdése és 329. §-ának (1) bekezdése értelmében a zálogjog – elvesztve keretbiztosítéki jellegét – mintegy sima jelzálogjogként száll át az új jogosultra.”



Egy másik döntésében azonban a Legfelsőbb Bíróság ezzel szemben úgy foglalt állást, hogy mivel a Ptk. a keretbiztosítéki jelzálogjog átváltoztatásáról nem rendelkezik, ezért arra csak a feleknek a Ptk. 240. §-a szerinti megállapodása alapján kerülhet sor (BH 2008/1/22.).

Látható tehát, hogy ebben a kérdésben a bírói gyakorlat sem egységes. A kérdést az új Ptk.-ban kellene egyértelműen rendezni.

### 3. 4. A meghatározott jogcím alapján keletkező követelések átruházása

Problémás az az eset is, amikor olyan követelések átruházására kerül sor, amelyek a zálogszerződésben meghatározott jogcímen keletkeznek. Itt is felmerül a kérdés, hogy ebben az esetben ezek az engedményezett követelések jelzálogjogi fedezet nélkül maradnak? Tovább bonyolítja a helyzetet, hogy a jogcím átruházása – ellentétben a jogviszony átruházásával – dogmatikailag értelmezhetetlen.

A kérdésre a válasz az, hogy az engedményezett követelések – erre irányadó egyértelmű jogszabályi rendelkezés hiányában – zálogjogi fedezet nélkül maradnak. Ez alól csak az az eset kivétel, ha a felek külön megállapodással rendelkeznek a keret megosztásáról. Itt is követhető tehát az a jogviszonyból származó követelések engedményezésénél javasolt megoldás, hogy a felek egy külön megállapodásban rendelkezzenek a keretbiztosítéki jelzálogjog megosztásáról és közönséges jelzálogjoggá történő részleges átalakításáról. A meghatározott jogcím alapján keletkező követelések engedményezés esetén csak így maradhatnak jelzálogjoggal biztosítottak, ennek hiányában azonban kiesnek a keretből. Ennek a megállapodásnak azonban feltétele a személyes és dologi kötelezett, valamint a zálogjogosult beleegyezése. Mivel ez sok esetben hiányzik, ezért ez a megoldási javaslat jogcím esetén sem tekinthető kielégítőnek. A törvényi szabályozást kellene egyértelművé tenni.

### 4. Alanycserék

A hatályos Ptk. kizárólag az adóscseréről, pontosabban arról tartalmaz rendelkezéseket, ha a biztosított jogviszonyba új kötelezett lép. A Ptk. 263. §-a arra vonatkozóan nem ad szabályozást, hogy mi történik akkor, ha a biztosított jogviszony jogosultjának személyében következik be változás.

A személyes adós és a dologi kötelezett keretbiztosítéki jelzálogjog esetében is elválhat egymástól, ezért a biztosított jogviszony kötelezetti oldalán bekövetkező alanycsere nem azonos a zálogtárgy tulajdonosának személyében bekövetkező változással. Ezt a kérdést a hatályos Ptk. nem rendezi, megfontolandó lenne azonban a Jt. 72. §-át szem előtt tartva, az új Ptk.-ban erről is rendelkezni.

A Ptk. 263. § (2) bekezdése szerint, ha a jogviszonyba új kötelezett lép a keretbiztosítéki jelzálogjog a jogviszonyból korábban létrejött követeléseken felül azoknak a követeléseknek is biztosítékul szolgál, amelyek a jogviszonyból az új kötelezett terhére keletkeztek.

Az idézett szakasz nyelvtanilag nem egyértelmű. Egyrészt jelentheti ugyanis azt, hogy az új kötelezett a régi helyébe lép, vagyis a biztosított jogviszony kötelezetti pozíciójában alanycsere következik be. Jelentheti azonban azt is, hogy az új kötelezett az eredeti mellé lép, vagyis a kötelezetti pozíció utólagos bővülésére kerül sor.

Van olyan nézet, amely szerint a Ptk. 263. § (2) bekezdése mindkét esetkört átfogja. Egy másik álláspont szerint azonban a keretbiztosítéki jelzálog nem terjeszthető ki az új adósra akkor, ha az nem a régi adós helyébe lép. Ennek indokaként arra lehet hivatkozni, hogy azonos ranghelyen nem célszerű elismerni a kötelezetti pozíció utólagos bővülését, ebben az esetben tehát új ranghelyű keretbiztosítéki jelzálogjogot kell létesíteni.<sup>5</sup>

A kérdés megválaszolásra során abból célszerű kiindulni, hogy a kötelezetti pozíció utólagos bővülése sérti-e a rangsorban hátrább álló jogosultak érdekeit? Közönséges jelzálogjognál ez egyértelműen megállapítható lenne. A felső összeghatárig (keretig) terjedő helytállási kötelezettségre tekintettel azonban keretbiztosítéki jelzálogjognál más a helyzet, itt ugyanis nem lehet szó a rangsorban hátrább álló hitelezők érdeksérelméről. Emellett a törvényszöveg nyelvtani értelmezése alapján is el lehet ismerni a kötelezetti pozíció utólagos bővülésének a lehetőségét is. Kétségtelen azonban, hogy a Jt. 73. § (1) bekezdése precízebben fogalmazott: az ugyanis kizárólag a biztosított jogviszony kötelezettjének személyében bekövetkező alanycserét, vagyis azt az esetet szabályozta, amikor a régi adós helyébe új adós lépett. Az új Ptk.-ban ezt a kérdést is rendezni kellene.

### 5. A megszűnés

A 2. Zn. újraszabályozta a keretbiztosítéki jelzálogjog törlésére vonatkozó igényt. Ennek megfelelően a Ptk. 263. § (3) bekezdése szerint a kötelezett – ha a zálogszerződésben meghatározott jogviszony megszűnt és abból eredő, vagy a zálogszerződésben meghatározott jogcímen keletkezett követelésből származó tartozása nem áll fenn – követelheti, hogy a jogosult a keretbiztosítéki jelzálogjogáról mondjon le. Ez egyértelműen a Jt. 76. §-át idézi.

Mivel keretbiztosítéki jelzálogjog esetén az egyes követelések megszűnése nem hat ki a jelzálogjog létrejöttére, ezért nem érvényesül a Ptk. 262. § (3) bekezdése sem, amely szerint jelzálogjog esetén a követelés csökkenése vagy megszűnése a bejegyzés tartalmára tekintet nélkül kihat a zálogjogra.

A keretbiztosítéki jelzálogjog mindaddig fennáll, amíg a biztosított jogviszony fennáll, függetlenül attól, hogy aktuálisan nincs is követelés.

<sup>5</sup> ANKA Tibor: Zálogjog dolgokon in: ANKA Tibor – GÁRDOS István – NEMES András: A zálogjog kézikönyve (Budapest: HVGORAC 2003) 174.

## Kézizálogjog

**265. § (1)** Kézizálogjog létrejöttéhez az erre irányuló zálogszerződésen felül a zálogtárgy átadása is szükséges. Az átadás harmadik személy (zálogtartó) kezéhez is történhet. Kereskedelmi forgalomban jóhiszeműen akkor is lehet zálogjogot szerezni, ha az, aki a zálogtárgyat adta, nem volt tulajdonos.

(2) Kézizálogjog sem a dolog egy részén, sem annak tulajdoni illetőségén nem szerezhető. Nem lehet kézizálogjog tárgya olyan dolog sem, amelyre vonatkozóan ezt jogszabály kizárja.

(3) A kézizálogjog jogosultja a zálogtárgyat köteles épségben megőrizni, és a zálogjog megszűnésekor azt a zálogkötelezettnek visszaadni.

(4) A jogosult a zálogtárgyat külön rendelkezés hiányában nem használhatja, és nem hasznosíthatja, de természetes hasznait jogosult és köteles beszedni. A hasznok elsősorban a szükséges költségek fedezésére szolgálnak. A jogosult a hasznokról elszámolni köteles.

(5) Ha a zálogtárgy állagának romlásától vagy értékének lényeges csökkenésétől lehet tartani, a kötelezett vagy a tulajdonos más megfelelő biztosíték felajánlása mellett a zálogtárgy visszaadását kérheti.

(6) A kézizálogjog megszűnik, ha a kézizálogjog jogosultja a zálogtárgyat a tulajdonosnak visszaadja. Megszűnik akkor is, ha a jogosult a birtokából akaratán kívül kikerült zálogtárgyat egy éven belül nem szerzi vissza, és evégből bírósághoz sem fordul.

A kézizálogjog a zálogjognak az a típusa, amely alapján a zálogtárgy birtoka nem a zálogkötelezettet illeti. Ez azonban nem jelenti egyúttal azt is, hogy a zálogtárgy a jogosult részére kerül átadásra. Az átadás ugyanis történhet egy harmadik személy – az ún. zálogtartó – részére, kezéhez is.

Kézizálogjognál tehát az átadás az a többletselekmény, amely biztosítja a nyilvánosságot és a zálogjog felismerhetőségét kívülálló harmadik személyek számára, így a dologi jogi hatály beálltához szükséges. Emellett a feleknek természetesen zálogszerződést is kell kötniük, de ez kézizálogjognál sem elegendő a korlátozott dologi jog létrejöttéhez. Ezt juttatja kifejezésre a Ptk. 265. § (1) bekezdése, amely kimondja, hogy kézizálogjog létrejöttéhez az erre irányuló zálogszerződésen felül a zálogtárgy átadása is szükséges.

A fentiek alapján ingatlan nem lehet kézizálogjog tárgya. Ebből következően kézizálogjog kizárólag ingó dolgokat terhelhet. Ez alól kivétel a pénz. Pénz ugyanis kizárólag óvadék tárgya lehet.

Az óvadékhoz kapcsolódva merül fel a kérdés, hogy az egyéb óvadéki tárgyak lehetnek-e egyúttal kézizálogjog tárgyai? A Ptk. 270. § (1) bekezdése szerint óvadék pénzen kívül fennállhat bankszámla-követelésen, értékpapíron és egyéb pénzügyi eszközön is. Ezek

közül értékpapíron és bankszámla-követelésen zálogjog is fennállhat. A pénzügyi eszköz azonban – a pénzhez hasonlóan – csak óvadék tárgya lehet.

Figyelemreméltó a Legfelsőbb Bíróságnak az az eseti döntése, amelyben óvadéknak minősítette a közraktári jegy biztosítékként történő átadását (BH 1994/3/149.). Ha azonban közraktári jegynek csak a zálogszelvényét adják át a jogosultnak, akkor nem óvadékról, hanem kézizálogjogról van szó.

Adott esetben tehát problémát okozhat, hogy óvadékról, vagy kézizálogjogról van-e szó. A két jogintézménynek más a rendeltetése és más a tartalma is, így nagyvonalúság azt állítani, hogy az óvadék valójában speciális kézizálogjog. Az óvadék jellemzően nem pénz fizetésére irányuló kötelezettség teljesítésének, hanem valamilyen elszámolási kötelezettségnek a biztosítására szolgál. A biztosíték tárgya mellett tehát a biztosított követelés is azt igazolja, hogy az óvadék és a kézizálogjog jogi természete eltérő. Ehhez járul még óvadék esetén az ún. közvetlen kielégítési jog. A Ptk. 271. § (1) bekezdése szerint kielégítési joga megnyíltakor a jogosult az óvadékkal biztosított követelését az óvadék tárgyából közvetlenül kielégítheti. Erre a zálogjogi szabályok – még az alternatív igényérvényesítés keretében sem – adnak lehetőséget a zálogjogosult számára.

A Ptk. 118. §-ában foglalt nem tulajdonostól való tulajdonszerzés szabályából következik a nem tulajdonostól való kézizálogjog szerzés szabálya is, amelyet a Ptk. 265. § (1) bekezdése rögzít. Eszerint kereskedelmi forgalomban jóhiszeműen akkor is lehet zálogjogot szerezni, ha az, aki a zálogtárgyat adta, nem volt tulajdonos.

Mivel kézizálogjog esetén a zálogtárgy nem a tulajdonos birtokában van, ezért az ő érdekeinek védelmében mondja ki a Ptk. 265. § (3) bekezdése, hogy a kézizálogjog jogosultja a zálogtárgyat köteles épségben megőrizni, és a zálogjog megszűnésekor azt a zálogkötelezettnek visszaadni. A jogosult a zálogtárgyat külön rendelkezés hiányában nem használhatja, de természetes hasznait jogosult és köteles beszedni. A hasznok elsősorban a szükséges költségek fedezésére szolgálnak. A jogosult a hasznokról elszámolni köteles. A zálogtárgy hasznai szedésének kérdése értékpapírok esetében különösen releváns, elsősorban az osztalékfizetés szempontjából.

A kézizálogjog a zálogházi tevékenység keretében bír gazdasági jelentőséggel.

## 3. Vagyont terhelő zálogjog

**266. § (1)** A jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli gazdasági társaság vagyონának egészen vagy annak önálló gazdasági egységként működtethető részén (vagyon) az ezt alkotó dolgok, jogok és követelések (vagyontárgy) meghatározása nélkül - a zálogszerződés közjegyzői okiratba foglalásával és a zálogjognak a zálogjogi nyilvántartásba való bejegyzésével - vagyont terhelő zálogjog alapítható. Ez a zálogjog a zálogszerződés megkötése után a kötelezett vagyónába kerülő vagyontárgyra is kiterjed, attól az időponttól kezdve, hogy azon a kötelezett ren-

delkezési jogot szerez, megszűnik azonban, ha a vagyontárgy a kötelezett vagyónából kikerül.

(2) A vagyont terhelő zálogjog jogosultja a kielégítési jogának megnyíltával a zálogkötelezett vagyónából a vagyon egységének fenntartása mellett kereshet kielégítést, de a vagyont terhelő zálogjogot a zálogkötelezethez intézett írásbeli nyilatkozattal az abban meghatározott vagyontárgyakat terhelő zálogjoggá is átalakíthatja. Az átalakító jognyilatkozat az általa létesítendő zálogjogok létrejöttéhez a zálogszerződésen felül szükséges további feltételeket nem pótolja.

(3) Vagyont terhelő zálogjoga, illetve az átalakító jognyilatkozattal létesített zálogjoga alapján a jogosult a vagyont terhelő zálogjog bejegyzésének időpontja szerinti ranghelyen gyakorolhatja kielégítési jogát. E rendelkezésre azonban nem hivatkozhat azzal szemben, aki a vagyonba tartozó valamely vagyontárgyon

a) annak a vagyonba kerülését megelőzően zálogjogot,

b) a zálogjogi nyilvántartáson kívüli más nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjogot,

c) kereskedelmi forgalomban jóhiszeműen kézizálogjogot, illetve jogot vagy követelést terhelő zálogjogot szerzett.

(4) Az elzálogosított vagyon - kielégítést veszélyeztető mértékű - csökkenése esetén a zálogjogosult az átalakító jognyilatkozatot a kielégítési jogának megnyílt előtt is megteheti.

(5) Az elzálogosított vagyon - kielégítést veszélyeztető mértékű - csökkenéséről a kötelezett a jogosultat értesíteni köteles. A felek szerződésükben a vagyon csökkenésének kielégítést veszélyeztető mértékét is meghatározhatják. Megállapodhatnak továbbá abban is, hogy a zálogjogosult a kötelezett gazdálkodását ellenőrizheti.

(6) A vagyont terhelő zálogjogra egyebekben a jelzálogjog szabályait kell alkalmazni.

### *Áttekintés*

1. *A vagyont terhelő zálogjog magyar jogtörténeti előzményei*
2. *A zálogtárgy sajátossága és a zálogkötelezettek köre*
3. *A rangsorhoz kapcsolódó kérdések*
4. *A vagyont terhelő zálogjog érvényesítése*
5. *A zálogkötelezett gazdálkodásának ellenőrzése*

## **1. A vagyont terhelő zálogjog magyar jogtörténeti előzményei**

Az 1. Zn. angolszász mintára (ún. floating charge) vezette be a magyar jogba a vagyont terhelő zálogjog intézményét. Bizonyos magyar jogtörténeti előzményei azonban ennek a zálogfajtának is kimutathatóak.

Ezzel kapcsolatban utalni kell 1928. évi XXI. törvénycikkre, amely az ipari záloglevelekről szólt. Ipari záloglevelet arra jogosult pénzintézet olyan kölcsönkövetelés alapján bocsáthatott ki, amely ipari vállalat vagyonán alapított jelzálogjoggal volt biztosítva. Ez a jelzálogjog kiterjedt a jelzálogadós ipari vállalat egész üzemére, ideértve az üzem folytatásához szükséges vagyontárgyakat is. A vállalat vagyonába beletartoztak a gépi és egyéb felszerelések, a nyersanyagok, segédanyagok, raktáron lévő fél- és készgyártmányok, szerződéses és egyéb jogok, védjegyek, szabadalmak, üzleti vevőkör, és a követelések is. A jelzálogjoggal terhelt vagyonra végrehajtást csak mint jogi egységre lehetett vezetni.

A vagyont terhelő zálogjog előzményének tekinthető a bankhitelt biztosító zálogjog intézménye is.

## **2. A zálogtárgy sajátossága és a zálogkötelezettek köre**

A vagyont terhelő zálogjog ma már egy olyan népszerű zálogjogi konstrukció, amely más zálogjogi formákkal is kombinálható. Alapítható járulékos és önálló vagyont terhelő zálogjog, illetve keretbiztosítéki vagyont terhelő zálogjog is. A közjegyzői kamara kimutatása szerint 2010. december 31-ig 14092 darab járulékos és 177 darab önálló vagyont terhelő jelzálogjogot jegyeztek be a zálogjogi nyilvántartásba. Ehhez járult 21364 darab keretbiztosítéki vagyont terhelő jelzálogjog.

A vagyont terhelő zálogjog a jelzálogjog egy speciális típusa. Sajátossága a zálogtárgyból fakad, amely ennél a zálogtípusnál nem egyedileg meghatározott dolog vagy jog, hanem a zálogkötelezett teljes vagyona, vagy annak önálló gazdasági egységként működtethető része. A polgári jog általában nem a vagyonnal, hanem a vagyont alkotó egyes vagyontárgyakkal, egyedi vagyoni elemekkel foglalkozik. Dologi jognak a tárgya tehát általában csak egyedi dolog lehet. Ennek megfelelően a Ptk. nem is határozza meg a vagyon fogalmát.

Ez felveti azt a kérdést, hogy a dologi jog – és ezáltal a zálogjog – egy fontos alapelve, az egyediség elve hogyan érvényesül. Mivel maga a Ptk. 266. § (1) bekezdése emeli ki, hogy a zálogjog ebben az esetben a vagyont alkotó dolgok, jogok és követelések meghatározása nélkül alapítható, ezért azt mondhatjuk, hogy vagyont terhelő zálogjognál az egyediség elve nem érvényesül (IH 2004/4/159.).

Kérdéses az is, hogy a dologi hatály vagyont terhelő zálogjog esetében hogyan tud érvényesülni? A vagyont terhelő zálogjog ugyanis tényleges – harmadik személyek irányában is érvényesülő - joghatás kiváltására csak azután válik alkalmassá, hogy az átalakító (rögzítő) nyilatkozat után a zálogjogosult azt egyedi vagyontárgyakat terhelő jelzálogjoggá alakítja át.



Ennek megfelelően a vagyont terhelő zálogjognak két stádiumát kell megkülönböztetni egymástól. Az első fázis a zálogszerződés megkötése és a nyilvántartásba történő bejegyzése. Ebben az első fázisban a vagyont terhelő zálogjog lebeg a zálogkötelezett vagyona felett, ezért is nevezik lebegő zálogjognak. A második fázis a rögzítő (átalakító) nyilatkozat megtételével veszi kezdetét. Ezt kikristályosításnak is nevezik, amelynek az a lényege, hogy a zálogjogosult egyedi vagyontárgyakat terhelő zálogjogokká alakítja át a vagyont terhelő zálogjogát.

A Ptk. nemcsak a zálogtárgyat határozza meg sajátosan, de egyúttal szűkíti a zálogkötelezettek személyi körét is. Vagyont terhelő zálogjogot ugyanis magánszemély nem, csakis gazdasági társaság alapíthat. A jogalkotó ezáltal az üzletszerű gazdasági tevékenységet végző jogalanyokra szűkítette a zálogkötelezettek körét.

### 3. A rangsorhoz kapcsolódó kérdések

A vagyont terhelő zálogjog létének két különböző létszakra válása a többi zálogjoghoz való rangsor szempontjából bír jelentőséggel és jelent problémát. A ranghelyhez kapcsolódó fontos rendelkezést tartalmaz a Ptk. 266. § (3) bekezdése.

Eszerint vagyont terhelő zálogjoga, illetve az átalakító jognyilatkozattal létesített zálogjoga alapján a jogosult a vagyont terhelő zálogjog bejegyzésének időpontja szerinti ranghelyen gyakorolhatja kielégítési jogát. E rendelkezésre azonban nem hivatkozhat azzal szemben, aki a vagyonba tartozó valamely vagyontárgyon

- a) annak a vagyonba kerülését megelőzően zálogjogot,
- b) a zálogjogi nyilvántartáson kívüli más nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjogot,
- c) kereskedelmi forgalomban jóhiszeműen kezizálogjogot, illetve jogot vagy követelést terhelő zálogjogot szerzett.

Ennek alapján, ha a zálogkötelezett a vagyont terhelő zálogjog alapítása után a vagyonba tartozó ingatlanát újra elzálogosítja – amit jogszabály nem tilt –, akkor az ingatlanon ezt követően egyedi jelzálogjogot szerző jogosult kielégítési joga megelőzi a vagyont terhelő zálogjog jogosultjának kielégítési jogát, annak ellenére, hogy a vagyont terhelő zálogjogot korábban jegyezték be. Ennek a rendelkezésnek a fenntartása mindenképp továbbgondolásra szorul.

A vagyont terhelő zálogjog és annak alapítása után a vagyonba utólag bekerült nagy értékű ingóságra alapított jelzálogjog egymáshoz való sorrendjét vizsgálta a Szegedi Ítéltábla az IH 2008/3/126. jogesetben. Ebben az ítéltábla megállapította, hogy a megterhelt vagyonba tartozó ingóságon később, más javára alapított jelzálogjog nem előzi meg a zálogjogi nyilvántartásba korábban bejegyzett vagyont terhelő zálogjogot.

Amennyiben a vagyonba ingatlan is tartozik, akkor kérdéses lehet, hogy azt az ingatlan-nyilvántartásba is be kell-e jegyezni. Erre a válasz nem, hiszen ezt az ingatlan-nyilvántartási

szabályok egyébként sem tennék lehetővé. A 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 19. § (3) bekezdése szerint ugyanis a vagyont terhelő zálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba csak akkor jegyzik be, ha a zálogjogosult meghatározott ingatlanra konkretizálja zálogjogát.

### 4. A vagyont terhelő zálogjog érvényesítése

A vagyont terhelő zálogjog érvényesítésére is speciális szabályokat ír elő a törvény. Erre ugyanis kétféleképpen kerülhet sor: a) átalakító nyilatkozattal, és b) a vagyon egységének fenntartása mellett.

Az átalakító vagy rögzítő nyilatkozat a zálogkötelezethez intézett írásbeli nyilatkozat, amellyel a jogosult a vagyont terhelő zálogjogot a nyilatkozatban meghatározott egyedi vagyontárgyakat terhelő zálogjoggá alakítja át. Az átalakító nyilatkozat azonban az általa létesítendő egyedi zálogjogok létrejöttéhez a zálogszerződésen felül szükséges további feltételeket nem pótolja. Ez azt jelenti, hogy az egyedi vagyontárgyakat terhelő jelzálogjogok létrejöttéhez a megfelelő nyilvántartásba történő bejegyzésre is szükség van.

A vagyont terhelő zálogjog érvényesítésének másik módja – a vagyon egységének fenntartása mellett történő értékesítés – a gyakorlatban egyáltalán nem fordul elő, hiszen ehhez hiányoznak a megfelelő eljárási szabályok.

A vagyont terhelő zálogjog érvényesítése kapcsán röviden utalni kell arra, amit a kielégítési elsőbbség tárgyalása során már részletesen kifejtettünk. A Cstv. 49/D. § (2) bekezdése értelmében ugyanis – szemben a többi zálogfajtaival – vagyont terhelő zálogjog esetében a felszámoló a zálogtárgy értékesítése során befolyt és az értékesítés költségeivel csökkentett vételár 50%-át fordítja csak az értékesített zálogtárgyat terhelő zálogjoggal biztosított követelések kielégítésére. A fennmaradó 50%-ot a felszámoló a Cstv. 57. § (1) bekezdés b) pontja alapján osztja fel. Mindezt kiegészíti az is, hogy a felszámolás kezdő időpontját követően a zálogjogosult átalakító (rögzítő) nyilatkozatot már nem tehet (BH 2004/5/192., továbbá IH 2004/2/59.).

A Ptk. 266. § (4) bekezdése szerint az elzálogosított vagyon – kielégítést veszélyeztető mértékű – csökkenése esetén a zálogjogosult az átalakító jognyilatkozatot a kielégítési jogának megnyílta előtt is megteheti. Az elzálogosított vagyon – kielégítést veszélyeztető mértékű – csökkenéséről a kötelezett a jogosultat értesíteni köteles. A törvény azonban nem fűz külön speciális jogkövetkezményt ennek az értesítési kötelezettségnek a megsértéséhez, így az általános kötelmi jogi szabályok szerint ez kártérítési kötelezettséget alapoz meg.

Kérdés, hogy egy amúgy is csökkenő mértékű vagyonnal rendelkező zálogkötelezettel szemben ez jelenthet-e tényleges biztosítékot a zálogjogosult számára. Valószínűleg nem. Ezért is ajánlott a Ptk. 266. § (5) bekezdésében foglalt azon lehetőséget kihasználni, amely szerint a felek szerződésükben a vagyon csökkenésének kielégítést veszélyeztető mértékét is meghatározhatják. Ez alapján ugyanis a jogosult már egy kisebb mértékű csökkenés esetén is megteheti az átalakító nyilatkozatát.

Az elzálogosított vagyon kielégítést veszélyeztető csökkenése esetén a zálogjogosult csak úgy érvényesítheti zálogjogát, ha megteszi az átalakító nyilatkozatot. Ebből következik, hogy ebben az esetben a vagyont terhelő zálogjog érvényesítésének másik formájával – a vagyon egységének fenntartása melletti értékesítéssel – nem élhet. Az erre vonatkozó eljárási szabályokat hiánya miatt azonban ezzel a lehetőséggel más esetben sem élhet a zálogjogosult. Egyedül az alternatív igényérvényesítési módok között szabályozott közös értékesítés kerülhetne esetleg szóba a vagyon egységének fenntartása melletti értékesítésre vonatkozóan.

### 5. A zálogkötelezett gazdálkodásának ellenőrzése

A Ptk. 266. § (5) bekezdése lehetőséget biztosít arra, hogy a felek erre irányuló megállapodása esetén a zálogjogosult a kötelezett gazdálkodását ellenőrizheti. Ez az első ránézésre kedvező szabály azonban több veszélyt is rejt magában.

Kérdés ugyanis, hogy miként tud ennek a zálogjogosult eleget tenni? Nyilván ehhez nem elengedő a kötelezett eredmény-kimutatásainak és mérlegeinek az időszakonkénti vizsgálata. A legcélszerűbb megoldás az lehet, ha a zálogjogosult – vagy az ő képviselőjében egy másik személy – a kötelezett gazdasági társaság vezető tisztségviselőjévé válna, hiszen akkor a társaság napi döntéseiben is részt tudna venni. Ez közkereseti társaság (kkt.) és betéti társaság (bt.) esetén önmagában is nehezen megoldható problémákat okozna, hiszen a Gt. 21. § (2) bekezdése alapján kkt. és bt. ügyvezetését az üzletvezetésre jogosult tag, vagy tagok látják el. Kkt. és bt. esetében tehát taggá kellene válnia a zálogjogosultnak, annak érdekében, hogy a társaság gazdálkodását vezető tisztségviselőként ellenőrizni tudja.

Valamennyi gazdasági társaságnál nehezen megoldható problémát jelentene a vezető tisztségviselőket terhelő speciális felelősség. A Gt. 30. § (2) bekezdése alapján ugyanis a vezető tisztségviselők a gazdasági társaság ügyvezetését az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal, a gazdasági társaság érdekeinek elsődlegessége alapján kötelesek ellátni. A záloghitelező – vagy képviselője – a gazdasági társaság érdekeinek elsődlegessége alapján lenne köteles eljárni, ami azonban korántsem biztos, hogy egybeesik az ő érdekeivel. Ehhez járul a Gt. 30. § (3) bekezdése, amely szerint a gazdasági társaság fizetési képtelenségével fenyegető helyzet bekövetkeztét követően, a vezető tisztségviselők ügyvezetési feladataikat a társaság hitelezői érdekeinek elsődlegessége alapján kötelesek ellátni. Külön törvény e követelmény felróható megszegése esetére, ha a gazdasági társaság fizetési képtelenné vált, előírhatja a vezető tisztségviselők hitelezőkkel szembeni helytállási kötelezettségét.

Ezt a Cstv. 33/A. § (1) bekezdése meg is teszi. Eszerint ugyanis a hitelező, vagy az adós nevében a felszámoló a felszámolási eljárás ideje alatt keresettel kérheti a bíróságtól annak megállapítását, hogy azok, akik a gazdálkodó szervezet vezetői voltak a felszámolás kezdő időpontját megelőző 3 évben, a fizetési képtelenséggel fenyegető helyzet bekövetkeztét követően ügyvezetési feladataikat nem a hitelezők érdekeinek elsődlegessége alapján látták

el, és ezáltal a gazdálkodó szervezet vagyona csökkent. A fizetési képtelenséggel fenyegető helyzet bekövetkezte az az időpont, amelytől kezdve a gazdálkodó szervezet vezetői előre látták, vagy ésszerűen előre láthatták, hogy a gazdálkodó szervezet nem lesz képes esedékességgel kielégíteni a vele szemben fennálló követeléseket. Ennek szankcióját a Cstv. 33/A. § (3) bekezdése határozza meg. Eszerint, amennyiben a bíróság által jóváhagyott közbelső mérleg és részleges vagyonfelosztási javaslat alapján a hitelezők igényeinek kielégítéséhez nem elegendő az adós felszámolás körébe tartozó vagyona, bármely hitelező, vagy az adós nevében a felszámoló az (1) bekezdés szerinti megállapítási kereseten kívül, keresettel kérheti a bíróságtól azt is, hogy a bíróság a ki nem elégített követelés megfizetésére kötelezze az (1) bekezdés alapján az adós volt vezetőjét.

Összességben tehát azt mondhatjuk, hogy a Ptk. 266. § (5) bekezdésének harmadik mondatában foglalt lehetőséggel azért nem célszerű élni, mert így a zálogjogosult átvállalná a zálogkötelezett rossz gazdálkodásért való felelősség egy részét is. Ez alapján pedig a zálogkötelezett utóbb - ha már nem lesz képes a zálogjoggal biztosított követelést teljesíteni - kármegosztást is kérhet.

### 4. Zálogjog jogon és követelésen

**267. § (1) Jogon vagy követelésen az erre irányuló szerződéssel alapítható zálogjog. E zálogjog a zálogkötelezett javára jövőben keletkező jogokra és követelésekre is kiterjedhet. A zálogjog tárgyát képező jogok vagy követelések körülírással is meghatározhatók. Ha a jog vagy követelés fennállását közhiteles nyilvántartás tanúsítja, a zálogjog az e nyilvántartásba való bejegyzéssel jön létre. Zálogjog osztható követelés meghatározott részén is keletkezhet.**

**(2) A zálogjog érvényesítéséhez a jog vagy követelés kötelezettjét a zálogjog megalapításáról értesíteni kell. A zálogjogosult a zálogkötelezettől a zálogjog érvényesítéséhez szükséges okiratok átadását követelheti.**

**(3) A jogot vagy követelést terhelő zálogjog kötelezettje - a zálogjogra kiterjedő hatállyal - csak a jogosult hozzájárulásával tehet olyan jognyilatkozatot, amely a jogosult kielégítési alapját megszünteti, vagy hátrányosan változtatja meg. Ezt a szabályt a bankszámlaszerződés alapján fennálló számlakövetelés elzálogosítása esetén a számlatulajdonos bankszámla feletti rendelkezési joga tekintetében csak akkor kell alkalmazni, ha azt a felek a zálogszerződésben kifejezetten kikötötték.**

**268. § (1) Ha az elzálogosított követelés a zálogtárgyból való kielégítési jog megnyílt előtt válik esedékessé, az elzálogosított követelést annak kötelezettje - a zálogszerződés eltérő rendelkezése hiányában - csak a zálogjogosult és a követelés jogosultja kezéhez együttesen teljesítheti, a pénzkövetelést azonban mindkét jogosult javára bírósági letétbe helyezéssel kell teljesíteni, ha bármelyikük ezt kívánja. Ha az elzálogosított követelés valamely dolog szolgáltatására irányul és**

a felek megállapodása szerint a zálogjogosultat megilleti a szolgáltatandó dolog birtoklásának joga, a követelés kötelezettje csak a zálogjogosultnak teljesíthet.

(2) Ha az elzálogosított követelés a zálogtárgyból való kielégítési jog megnyílt után válik esedékessé, és azt a zálogjog érvényesítése során nem értékesítették, e követelést annak kötelezettje - a zálogszerződés eltérő rendelkezése hiányában - csak a zálogjogosultnak teljesítheti.

(3) Ha az elzálogosított követelést a zálogjogosult kezéhez kell teljesíteni, a teljesített pénzkövetelésre az óvadéokra irányadó szabályokat, a teljesítés egyéb tárgyára pedig a kézizálogjog szabályait kell alkalmazni.

(4) Ha az elzálogosított követelés esedékessége vagy a jog gyakorlása e követelés jogosultjának jognyilatkozatától vagy általa teljesíthető feltételtől függ, kielégítési jogának megnyílt után e jognyilatkozatot a zálogjogosult is megteheti, illetve teljesítheti az esedékesség bekövetkezéséhez szükséges feltételt.

(5) Ha a zálogtárgy jog vagy követelés, a zálogjogra vonatkozó közös szabályok alkalmazása során a zálogtárgy tulajdonosán a jog vagy követelés jogosultját, a zálogtárgy tulajdonjogán pedig a jogot vagy követelést kell érteni.

### *Áttekintés*

#### *1. Zálogjog jogon és követelésen*

#### *2. A kft. üzletrész elzálogosítása*

##### *2. 1. A Cégtörvény vonatkozó előírásai*

##### *2. 2. A kft. üzletrész elzálogosítás módja*

##### *2. 3. Az elzálogosításhoz kapcsolódó társasági jogi kérdések*

##### *2. 4. A Ptk. 267. § (3) bekezdésének alkalmazása*

##### *2. 5. A cégnyilvántartáshoz kapcsolódó kérdések*

### **1. Zálogjog jogon és követelésen**

A zálogjog harmadik nagy típusa - a jelzálogjog és a kézizálogjog mellett - a jogon és követelésen fennálló zálogjog. Mivel nem tekinthető jelzálogjognak, ezért értelemszerűen a jelzálogjogra vonatkozó szabályokat jogon és követelésen fennálló zálogjog esetében nem lehet alkalmazni. Ennek megfelelően jogon és követelésen fennálló zálogjogot nem lehet keretbiztosítéki zálogjogként alapítani.

Jogok és követelések nemcsak ennek a speciális zálogtípusnak, hanem vagyont terhelő jelzálogjognak is lehetnek tárgyai.

A jogon és követelésen fennálló zálogjognak - a zálogtárgyon kívül - az is lényeges sajátossága, hogy ez az egyetlen zálogtípus, amelynél a zálogszerződés megkötése azonnal létre is hozza a zálogjogot. A Ptk. 267. § (1) bekezdése alapján, jogon vagy követelésen az

erre irányuló szerződéssel alapítható zálogjog. A hatályos szabályok szerint - bár van ezzel ellentétes álláspont is - ezt a zálogjogot egyetlen nyilvántartásba, így a zálogjogi nyilvántartásba sem kell bejegyezni. Ez alól csak azok az esetek képeznek kivételt, amikor külön jogszabály alapján az adott jogot egy külön nyilvántartásba kell bejegyezni. Az ezen körön kívül eső jogokat vagy követeléseket terhelő zálogjogokat a közjegyzői kamara által vezetett zálogjogi nyilvántartásba sem lehet bejegyezni, eltekintve a vagyont terhelő zálogjog részeként történő elzálogosítástól. Ez egy komoly hiányosság, amely miatt a gyakorlatban igen sok a bizonytalanság ennek a zálogjogi konstrukciónak az alkalmazása körül.

Külön nyilvántartást vezet a Magyar Szabadalmi Hivatal a szabadalmakról és védjegyekről. Ebbe a körbe tartozik a cégnyilvántartás is a kft. üzletrész vonatkozásában. Ezekben az esetekben a Ptk. 267. § (1) bekezdését kell irányadónak tekinteni, amely szerint, ha a jog vagy követelés fennállását közhiteles nyilvántartás tanúsítja, a zálogjog az e nyilvántartásba való bejegyzéssel jön létre. Ez azonban nem azt jelenti, hogy ezekben az esetekben jelzálogjogról lenne szó. A külön nyilvántartásba bejegyzett jogok elzálogosítására nem a jelzálogjog, hanem a jogon vagy követelésen fennálló zálogjog szabályait kell alkalmazni. Ebből következően a ranghelyhez kapcsolódó intézmények nem kerülhetnek felhasználásra, mert azok kizárólag a jelzálogjogokhoz kapcsolódhatnak. Ebből következően a nyilvántartásba bejegyzéssel keletkező jogokat sem lehet keretbiztosítéki jelzálogjog formájában alapítani.

A törvény ingó-jelzálogjog és vagyont terhelő jelzálogjog mellett, kizárólag jogon és követelésen fennálló zálogjog esetében ismeri el a jövőbeli vagy feltételes zálogjog alapításának a lehetőségét. A Ptk. 267. § (1) bekezdés második mondata szerint ugyanis e zálogjog a zálogkötelezett javára jövőben keletkező jogokra és követelésekre is kiterjedhet. Ebben az esetben tehát a zálogtárgy a zálogszerződés megkötése után jön csak létre, vagy kerül a zálogjogosult rendelkezése alá.

Szintén az ingó-jelzálogjoggal és a vagyont terhelő zálogjoggal közös jellemvonás, hogy a Ptk. 267. § (1) bekezdése szerint a zálogjog tárgyát képező jogok vagy követelések körülírással is meghatározhatók.

Garanciális szabályt mond ki a Ptk. 267. § (2) bekezdése, amely alapján a zálogjog érvényesítéséhez a jog vagy követelés kötelezettjét a zálogjog megalapításáról értesíteni kell. A zálogjogosult a zálogkötelezettől a zálogjog érvényesítéséhez szükséges okiratok átadását követelheti.

Ezzel kapcsolatban arra kell felhívni a figyelmet, hogy az értesítésre nem a zálogjog megalapításához, hanem annak érvényesítéséhez van szükség. Ennek alapján azonban komoly nehézséget okozhat a jogon vagy követelésen fennálló zálogjognak a biztosítéki engedményezéstől való elhatárolása. Hasonló rendelkezést ugyanis a Ptk. 328. § (3) bekezdése is tartalmaz. Eszerint az engedményezésről a kötelezettet értesíteni kell. Az elhatárolás kérdése megjelenik a BH 2001/10/489. jogesetben is.

A Ptk. 267. § (3) bekezdése alapján a jogot vagy követelést terhelő zálogjog kötelezettje - a zálogjogra kiterjedő hatállyal - csak a jogosult hozzájárulásával tehet olyan jognyilatkozat-



tot, amely a jogosult kielégítési alapját megszünteti, vagy hátrányosan változtatja meg. Ezt a szabályt a bankszámlaszerződés alapján fennálló számlakövetelés elzálogosítása esetén a számlatulajdonos bankszámla feletti rendelkezési joga tekintetében csak akkor kell alkalmazni, ha azt a felek a zálogszerződésben kifejezetten kikötötték.

## 2. A kft. üzletrész elzálogosítása

### 2. 1. A Cégtörvény vonatkozó előírásai

A vállalatfelvásárlások és projektfinanszírozások területén ma már a kft-üzletrész elzálogosítás egy széles körben alkalmazott biztosítéki forma. Emellett azonban a vállalati hitel-felvételek során, sőt magáncélú kölcsönöknél is felhasználásra kerül.

Ezt a tendenciát érzékelt a magyar jogalkotó is és ennek megnyilvánulásaként a 2007. évi LXI. törvénnyel – 2007. szeptember 1-jei hatállyal – módosította a 2006. évi V. törvényt a cégnyilvántartásról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról (a továbbiakban: Ctv.). A módosítás célja az volt, hogy a kft. üzletrészt terhelő zálogjog alapításához szükség legyen a cégnyilvántartásba való bejegyzésre.

Ennek megfelelően a Ctv. 27. § (3) bekezdésének c) pontja 2007. szeptember 1-e óta előírja a kft. üzletrészt terhelő zálogjog cégjegyzékbe történő bejegyzését. A Ctv. 61/A. § (1) bekezdése szerint az üzletrészt terhelő zálogjog a tag (zálogkötelezett), vagy a zálogjogosult változásbejegyzési kérelme alapján kerül bejegyzésre, illetve törlésre, azzal, hogy a Ctv. 2. számú melléklete II. 1. e) pontja alapján mindkét esetben szükség van a másik fél teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt bejegyzési, illetve törlési engedélyére is.

A Ctv. egyértelműen meghatározza, hogy ki jogosult az üzletrészt terhelő zálogjog bejegyzésére, illetve törlésére irányuló változásbejegyzési kérelem előterjesztésére és ebbe a személyi körbe a társaság vezető tisztségviselője nem tartozik bele. Az erre jogosult által előterjesztett olyan változásbejegyzési kérelem, amely az üzletrészt terhelő zálogjog bejegyzésével vagy törlésével kapcsolatos, kizárólag az általános eljárás rendje szerint nyújtható be (IH 2009/4/176.).

### 2. 2. A kft. üzletrész elzálogosítás módja

A bírói gyakorlat sokáig nem volt egységes abban a kérdésben, hogy a kft. üzletrészt ingó dolognak, vagy pedig jognak kell-e tekinteni. A BH 1994/202. jogeset szerint az üzletrész eszmei dolog, amelynek átruházására a Ptk.-nak a dolog átruházásánál alkalmazott szabályai az irányadók. A BH 1998/551. eseti döntés szerint az üzletrész lefoglalására az ingóvégrehajtásra irányadó rendelkezéseket kell alkalmazni.

Ma már ezzel szemben általánosan elfogadott, hogy az üzletrész nem minősül dolognak, hanem az a kft. tagját a tagsági jogviszony alapján megillető jogok és kötelezettségek ösz-

szessége.<sup>1</sup> Az üzletrész tehát nem minősül dolognak, azonban a Gt. a tulajdonjog szabályait az üzletrészre megfelelően alkalmazza.<sup>2</sup> Az IH 2009/76. döntésében a Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy az üzletrész vagyoni jogok és hozzá tapadó kötelezettségek foglalatja, nem tekinthető dolognak, testi tárgynak, és nem azonosítható a tulajdonos teljes vagyonával sem.

Zavart okoz azonban, hogy a Gt. több helyen – így például a 123. §-ában – az üzletrész adásvétel útján történő átruházásáról beszél, és az átruházás korlátozásaként szabályozza az elővásárlási jogot. Az elővásárlási jog pedig a Ptk. 373. §-a alapján az adásvételi szerződés egyik különös neme. Adásvételnek azonban csak dolog lehet a tárgya, jog nem. Az elővásárlási joggal kapcsolatban utalni kell a Legfelsőbb Bíróság 2/2009 (VI. 24.) és 3/2009. (VI. 24.) PK véleményére.

Mindezek alapján azt mondhatjuk, hogy az üzletrész elzálogosítás nem az ingókra, hanem a jogokra vonatkozó szabályok szerint történik. Ez azt jelenti, hogy kft. üzletrészen sem kézi-, sem jelzálogjog nem alapítható, azt kizárólag a jogon és követelésen fennálló zálogjog szabályai szerint lehet megterhelni.

Mindebből pedig az is következik, hogy a kft. üzletrészt terhelő zálogjogot nem lehet és nem is kell a közjegyzői kamara által vezetett zálogjogi nyilvántartásba bejegyezni. Ez alól csak az az eset kivétel, amikor az üzletrész megterhelésére vagyont terhelő zálogjog útján kerül sor. Ebben az esetben a cégnyilvántartási bejegyzésre a rögzítő nyilatkozat megtétele, vagyis a vagyont terhelő zálogjog egyedi zálogjogokká történő átalakítása után kerül sor.

### 2. 3. Az elzálogosításhoz kapcsolódó társasági jogi kérdések

A kft. üzletrész elzálogosítása nem fogja át az összes tagsági jogot, ami az üzletrészhez tartozik. A megterhelés tárgyát ennek ellenére nem az egyes átruházható vagyoni jogok, hanem maga az üzletrész jelenti.

Az, hogy pontosan mely jogokra terjed ki a zálogjog, a társasági szerződés vizsgálata alapján állapítható meg. Az azonban egyértelmű, hogy csak az átruházható vagyoni jogok képezhetik az elzálogosítás tárgyát. Az ebbe a körbe nem tartozó egyéb társasági jogok – ideértve az ún. kontroll jogokat, a társaság ügyvezetéséhez és képviseléséhez való jogot, valamint az ún. alakító jogokat is – továbbra is a biztosítékot nyújtó tagot (zálogkötelezettet) illetik meg. Ezeknek a gyakorlására azonban a zálogkötelezett tag – hacsak ezt a társasági szerződés nem zárja ki – a zálogjogosult hitelezőnek meghatalmazást adhat.

Az üzletrész átruházás kizárásáról a Gt. nem szól. Átruházási korlátozásként a törvény egyrészt az elővásárlási jogot szabályozza, másrészt felhatalmazást ad arra, hogy a társasági szerződésben a tagok az üzletrész harmadik személyre történő átruházását egyéb módon is korlátozhatják, illetve feltételhez köthetik [Gt. 123. § (1) bekezdés]. Ezekre a korlátozások-

<sup>1</sup> KISFALUDI András: *Társasági jog* (Budapest: Complex Kiadó 2007) 362.

<sup>2</sup> TÖRÖK Tamás: *Zálogjog a korlátozott felelősségű társaság üzletrészén és a részvényen, Gazdaság és Jog, 2006/6. 9.*

ra és feltételekre nyilván elzálogosítás során is figyelemmel kell lenni, bár azok közvetlenül nem teszik érvénytelenné a zálogjog alapítását.

A társasági szerződés előírhatja azt is, hogy az elzálogosítás feltétele a társaság, illetve a tagok beleegyezése. Erre a Gt. 9. §-a nyújt lehetőséget. Eszerint ugyanis nem minősül a törvénytől való eltérésnek olyan további rendelkezés társasági szerződésbe való foglalása, amelyről e törvény nem szó. Ebből arra a következtetésre juthatunk, hogy a megterhelés (elzálogosítás) korlátozása a létesítő okiratban megengedett.

A tagsági jogok meghatalmazás útján történő gyakorlását a társasági szerződés szintén kizárhatja, vagy beleegyezéstől teheti függővé. Amennyiben ilyen korlátozás, illetve feltevél nincs, akkor a feleknek ajánlatos külön megállapodásban rendezni ezeknek a tagsági jogoknak a gyakorlását, amelyben hatékony szankciót is kilátásba helyezhetnek a szerződésszegés esetére.

Fontos azonban kiemelni, hogy a hatályos Ptk. 223. § (2) bekezdése szerint bármely meghatalmazás – így természetesen a társasági jogok (pl. szavazati jog) gyakorlására adott meghatalmazás is – bármikor visszavonható. A visszavonás jogáról érvényesen nem lehet lemondani. A felek ugyan ezt szankcionálhatják, de a meghatalmazás által a zálogjogosultat megillető társasági jog a visszavonás által visszaszáll a meghatalmazást adó zálogkötelezettre. Emiatt kérdéses, hogy az egyes társasági jogok gyakorlására adott meghatalmazás mennyire hatékony eszköz a záloghitelező számára. A gyakorlat egyébként az, hogy a zálogszerződés megszegéséig a társasági jogok gyakorlása a zálogkötelezettet illeti meg, egy esetleges szerződésszegés után kerül csak át ezeknek a jogoknak a gyakorlása – meghatalmazás útján – a zálogjogosulthoz.

A társasági jogok gyakorlásához adott meghatalmazás felelősségi kérdéseket is felvet, hiszen ennek birtokában a zálogjogosult átveheti a tényleges irányítást a társaság felett. Márpedig a tényleges irányítás gyakorlását több jogszabály is felelősség keletkeztető tényállásnak tekinti, így például a Cstv.

#### 2. 4. A Ptk. 267. § (3) bekezdésének alkalmazása

A kft. üzletész elzálogosítás szempontból fontos a Ptk. 267. § (3) bekezdése, amely szerint a zálogjog kötelezettje – a zálogjogra kiterjedő hatállyal – csak a jogosult hozzájárulásával tehet olyan jognyilatkozatot, amely a jogosult kielégítési alapját megszünteti, vagy hátrányosan változtatja meg. Ez nyilván azt is jelenti, hogy a kft. tag zálogkötelezett csak a zálogjogosult hozzájárulásával gyakorolhatja azokat a társasági jogait, amelyek tagsági jogviszonya, vagy épp magának a társaságnak a megszüntetésére irányulnak. Olyan társasági határozat meghozatalában is csak a zálogjogosult beleegyezésével vehet részt, amely a zálogjog tárgyát képező üzletészt hátrányosan befolyásolhatja.

Kérdés, hogy ennek a szabálynak a megszegése esetén a zálogjogosult milyen igényt érvényesíthet? Önmagában a kártérítési igény nem tűnik hatékony és gyors eszköznek. Ezért

ajánlott, hogy a felek erre - valamint általában a szavazati jog gyakorlására - vonatkozóan külön megállapodást kössenek, amelyet kötbérrel tudnak biztosítani.

#### 2. 5. A cégnyilvántartáshoz kapcsolódó kérdések

A cégnyilvántartási bejegyzés, bár kétség kívül fokozza a kft. üzletész hitelbiztosítéki értékét, mégis számos gyakorlati probléma forrása. Ezek közé tartozik, hogy a jelenlegi szabályozás alapján bizonytalanság tapasztalható abban a kérdésben, hogy az üzletészen alapított zálogjog cégnyilvántartásba történő bejegyzése konstitutív vagy deklaratív hatályú-e, vagyis a zálogjog a bejegyzéssel jön-e létre, vagy a zálogszerződés megkötésével. A Ptk. 267. § (1) bekezdése alapján a zálogjog a nyilvántartásba való bejegyzéssel jön létre. A cégnyilvántartás jellege és az abban közzétett különböző adatok időpontja miatt azonban ez a külső szemlélő számára korántsem egyértelmű.

A cégnyilvántartáshoz kapcsolódó kérdés az is, hogy a társaságok átalakulása esetén a cégbíróság átvezeti-e az átalakulásban résztvevő egyik kft. üzletészt terhelő zálogjogot a cégjegyzéken? A cégbíróság – az ingatlan jelzálogjog mintájára – ezt általában megteszi. Ehhez elég egy változásbejegyzési kérelem benyújtása, a cégbíróság sokszor ehhez még a zálogszerződés kivonatát sem kéri benyújtani. A dologi hatály kérdése átalakulás esetén azonban ennek ellenére nem rendezett, ezt mindenképp törvényi szinten kellene szabályozni.

A változásbejegyzési kérelem formájában benyújtott zálogjog bejegyzési kérelemhez csatolandó dokumentumokról a Ctv. 2. számú melléklete II. 1. e) pontja rendelkezik. Ennek alapján szükség van a zálogszerződés egy eredeti példányára, vagy annak kivonatára. A cégbírósághoz benyújtott zálogszerződésnek, vagy annak kivonatának legalább a szerződő felek nevét (cégnevét), lakóhelyét (székhelyét), a zálog tárgyának meghatározását, a zálogjog kikötését, a szerződés megkötésének helyét és időpontját, valamint a felek aláírását kell tartalmaznia.

A zálogjog bejegyzéséhez szükséges dokumentumokat az IH 2009/4/176. jogesetben eljáró bíróságok is vizsgálták. A zálogjog bejegyzése egyszerűsített eljárásban fogalmilag azért kizárt, mert az egyszerűsített cégeljárás feltétele a szerződésminta csatolása, amely zálogjog bejegyzéséhez nem szükséges.

Az IH 2009/76. eseti döntés is megerősítette, hogy a Ctv. 61/A. § (2) bekezdése alapján a cégbíróság a zálogszerződést csak abból a szempontból vizsgálhatja, hogy a kft.-nek és tagjának a zálogszerződésben (annak kivonatában) feltüntetett adatai egyeznek-e a cégjegyzék adataival, elkerülendő, hogy olyan kft. üzletésze jegyezzék be a zálogjogot, amelynek a zálogkötelezett nem, vagy már nem tagja. A cégbíróság a zálogszerződést tehát kizárólag az érintettek adatainak egyeztetése szempontjából, azonosításuk érdekében vizsgálhatja. Nem terjedhet ki a vizsgálat a zálogszerződés érvényességének kérdésére, ezt ugyanis a Ctv. 61/A § (2) bekezdésének kógens rendelkezése nem teszi lehetővé. Az IH 2009/76. jogesetben a Fővárosi Ítéltábla erre tekintettel az elsőfokú bíróság végzését megváltoztatta, amelyben

az a bejegyezendő zálogjog érvényességét is vizsgálta. A megváltoztatott végzésében az elsőfokú bíróság – teljesen tévesen – az üzletrészt terhelő zálogjogot vagyont terhelő zálogjognak minősítette.

A gyakorlatban sokszor a változásbejegyzési kérelemhez csatolandó zálogszerződés kivonata benyújtásának szükségességét is megkérdőjelezzik. Az azonban egyértelmű, hogy a cégjegyzéki adatokkal való összevetés lehetőségét valamilyen formában meg kell teremteni, erre pedig a kivonat egy megfelelő eszköznek tűnik. Mindemellett célszerűbb lenne, ha a Ctv. idézett rendelkezései nem kívánnák meg a bejegyzési kérelemhez a zálogszerződés csatolását. Ezt egyrészt semmi nem indokolja, az üzleti titok védelme miatt a kivonat amúgy is egy megfelelőbb forma. Emellett kivonat esetén még a veszélye sem állna fenn annak, hogy a bíróság belefog a zálogszerződés érvényességének a vizsgálatába.

Problémákat okoz a gyakorlatban az is, hogy a hatályos szabályozás számos kérdést egyáltalán nem rendez. Ezek közül kiemelkedik, hogy a Ctv. nem szabályozza a rangsor kérdését, illetve a konkuráló zálogjogok ranghelyeit. A jogalkotó tehát teljesen figyelmen kívül hagyta azt a lehetőséget, hogy egy üzletrészt több zálogjog is terhelhet. Ezzel kapcsolatban indokoltnak tűnik annak jogszabályi elismerése, hogy ugyanarra az üzletrészre - egymást követő rangsorban - több zálogjog legyen bejegyezhető.

Igény mutatkozik arra is, hogy a ranghelyhez kapcsolódó és a jelzálogjogok körében szabályozott intézményeket is alkalmazni lehessen. Ennek megfelelően a Ctv.-ben lehetővé kellene tenni a törölt zálogjog ranghelyének fenntartását, a ranghellyel való rendelkezés jogáról való lemondást, a zálogjog ranghelyének előzetes biztosítását, valamint megállapodás alapján a ranghely megváltoztatását is.

A hatályos szabályozásból hiányzik az egyetemleges zálogjog alapításának a lehetősége is. Ennek alapján ugyanazon követelés biztosítására ugyanannak vagy több kft.-nek több üzletrészére lehetne zálogjogot bejegyezni.

Igény mutatkozik emellett a keretbiztosítéki zálogjog alapításának a lehetővé tétele iránt is. Ez megfelelő biztosíték lenne arra az esetre, ha a hitelezőnek több követelése áll fenn, amely követelések egy vagy több jogviszonyból vagy jogcímből fakadnak.

## 5. Önálló zálogjog

**269. § (1) Zálogjog úgy is alapítható, hogy az a zálogtárgyat személyes követelés nélkül terhelje. Ilyen esetben a zálogjogosult - a zálogszerződésben meghatározott összeg, valamint annak járulékaik erejéig - kizárólag a zálogjoggal terhelt zálogtárgyból kereshet kielégítést.**

**(2) A zálogjogosult kielégítéséhez - ha a felek másként nem állapodnak meg - az önálló zálogjognak a zálogkötelezett vagy a zálogjogosult általi felmondása szükséges, a felmondás ideje - eltérő megállapodás hiányában - hat hónap.**

**(3) Az önálló zálogjog átruházható. A zálogkötelezett az önálló zálogjog alapjául szolgáló jogviszonyból eredő jogait és kifogásait csak az önálló zálogjog közvetlen megszerzője vagy ennek olyan jogutódja ellen érvényesítheti, aki az önálló zálogjogot ingyenesen szerezte, vagy a szerzéskor az annak alapjául szolgáló jogviszonyt ismerte.**

**(4) Az önálló zálogjog - ranghelyének megtartása mellett - követelést biztosító zálogjoggá, ez utóbbi pedig önálló zálogjoggá a felek erre irányuló megállapodásával - ha a zálogjogot a nyilvántartás tartalmazza, úgy a megállapodáson felül a nyilvántartásba történő bejegyzésével - átváltoztatható. Az átváltoztatáshoz nincs szükség a rangsorban azonos vagy hátrább álló zálogjogosultak hozzájárulására.**

**(5) Az önálló zálogjogra egyebekben a 251-268. §-okban foglalt rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.**

## Áttekintés

- 1. Az önálló zálogjog fogalmához kapcsolódó értelmezési kérdések*
- 2. A biztosítéki szerződés szerepe*
- 3. A kifogás-korlátozás*
- 4. A felmondás, átalakíthatóság, utaló szabály*

### 1. Az önálló zálogjog fogalmához kapcsolódó értelmezési kérdések

Az önálló zálogjog legfőbb jellemzője, hogy főszabály szerint a járulékoság egyetlen ismervével sem rendelkezik. A Ptk. 269. §-a alapján az önálló zálogjog jogilag teljes mértékben függetlenedik a biztosított követeléstől, vagyis a törvényszöveg az ún. izolált önálló zálogjogot tekinti szabályozási mintának. Mindenekelőtt hiányzik a járulékoság a zálogjog létrejötténél, hiszen a törvény szerint: „Zálogjog úgy is alapítható, hogy az a zálogtárgyat személyes követelés nélkül terhelje.” Ez azt jelenti, hogy önálló zálogjogot – elvileg - biztosítandó követelés nélkül is létre lehet hozni.

Felmerül a kérdés, hogy mi értelme lehet egy ilyen önmagában álló, izolált zálogjognak? Elméletileg el lehet képzelni, hogy valaki ilyen formában kíván ajándékozni. Ez akkor kaphat szerepet, ha az ajándékozónak nincs készpénzvagyona. Ez azonban az ajándékozás rendkívül bonyolult formája lenne, amely nem igazán bír gyakorlati relevanciával. Némileg nagyobb lehet a gyakorlati jelentősége annak, ha a személyes követelés nélküli (izolált) önálló zálogjogot forgalomképes, vagyoni értékű jogként gazdasági társaságba apportálnak. A biztosítéki célú alapítástól eltérő célú alapítás lehetőségét a jogirodalom vizsgálta, a gyakorlatban azonban ez a felhasználási mód nem tudott meghonosodni.<sup>1</sup>

Izolált önálló zálogjognál természetesen a járulékoság más esetei sem merülhetnek fel, hiszen ez a fajta jog a megszűntéig biztosított követelés nélkül áll fenn. Emiatt ezt a

<sup>1</sup> Lásd HARMATHY (1. lj.) 462/l.



fajta korlátolt dologi jogot aligha nevezhetjük biztosítéki jognak, illetve hitelbiztosítéknak, hiszen esetében hiányzik a biztosítéki cél is. Az izolált, személyes követelés nélküli zálogjog jellegzetessége, hogy a jogosultat egy tiszta dologi értékjog illeti meg, amelyhez nem kapcsolódik biztosított (személyes) követelés. Ez egy olyan tiszta dologi jogosultság, amely alapján a jogosult kötelmi jogi követelés nélkül is kielégítést kereshet a zálogtárgyból.

Az izolált önálló zálogjog koncepciójával szemben a gyakorlatban az önálló zálogjog is feltételez egy alapul fekvő, biztosított követelést. Ennek oka, hogy a gyakorlatban az önálló zálogjogot szinte kizárólag biztosítéki célra használják. A biztosítéki célú önálló zálogjog esetében azonban a járulékoság egyes elemei fennállnak. Így például van egy biztosított követelés, az önálló zálogjog is csak ezzel együtt jön létre. Más elemek azonban hiányoznak, így mindenekelőtt az önálló zálogjog a biztosított követelés nélkül is átruházható, és annak megszűnése után is fennmaradhat.

## 2. A biztosítéki szerződés szerepe

A járulékoság hiányát a gyakorlatban más kiegészítő intézményekkel próbálják meg ellensúlyozni. A minta a német gyakorlat, ahol ennek már több évtizedes hagyományai vannak. A német jogban a törvényi járulékoság hiányát egy kötelmi jogi megállapodás, az ún. biztosítéki szerződés pótolja. A biztosítéki szerződés ennek megfelelően az érvényesítéshez kapcsolódó járulékoság hiányát is pótolja. Ez annyit jelent, hogy a biztosítéki szerződés alapján a hitelező a biztosítéki jogát csak akkor érvényesítheti, ha a biztosított követelés esedékessé vált és az adós a tartozását nem teljesítette. Ha ez nem áll fenn, akkor a kötelezett erre kifogás formájában hivatkozhat.

A német jog példája azt mutatja, hogy a járulékoságot pótló (kötelmi jogi) jogintézmények alapvetően alkalmasak arra, hogy a nem-járlékos biztosítéki jogokhoz kapcsolódó gazdasági igényeket kielégítsék.

Az önálló zálogjoggal szemben ellenvéleményt megfogalmazó szerzők szerint a Ptk.-ban nem szabályozott biztosítéki szerződés nem akadályozza meg a zálogjogosultat abban, hogy a zálogtárgyból követelés hiányában, vagy azt meghaladó mértékben is kielégítést keressen. A zálogkötelezett ilyen esetben csak kötelmi úton – szerződésszegés címén, vagy jogalap nélküli gazdagodásra hivatkozva – léphet fel a zálogkötelezettel szemben. Ez alapján tekintik az önálló zálogjogot egy fiduciárius konstrukciónak, mivel a zálogjogosultat megillető dologi jog tágabb, mint az, amire kötelmi jogilag jogosult.<sup>2</sup>

## 3. A kifogás-korlátozás

Az önálló zálogjog egyik lényegi sajátossága az ún. kifogás-korlátozás, amelyről a Ptk. 269. § (3) bekezdése rendelkezik. Eszerint: „A zálogkötelezett az önálló zálogjog alapján

<sup>2</sup> CSIZMAZIA Norbert - GÁRDOS István: *A zálogjog in: VÉKÁS Lajos (szerk.): Szakértői Javaslat az új Polgári Törvénykönyv tervezetéhez* (Budapest: Complex 2008) 657.

szolgáló jogviszonyból eredő jogait és kifogásait csak az önálló zálogjog közvetlen megszerzője vagy ennek olyan jogutódja ellen érvényesítheti, aki az önálló zálogjogot ingyenesen szerezte, vagy a szerzéskor az annak alapjául szolgáló jogviszonyt ismerte.” Ehhez hasonló intézmény a váltójogban is ismert.

A kifogás-korlátozás lényege – csakúgy, mint a váltójogban – a forgalomképesség növelése. Az átruházhatóságon alapuló forgalomképesség adta az alapját annak a nézetnek, amely szerint ezt a forgalomképességet az értékpapírba foglalással kellett volna a jogalkotónak teljesítenie. Az értékpapírba foglalást az 1927-es Jt. a telekadóslevél formájában lehetővé tette. Ennek külföldi mintája – amint arra a Jt. miniszteri indokolása is utalt – nem a német, hanem a svájci jog volt. A svájci ZGB ugyanis a Schuldbrief formájában ezt a lehetőséget megadja a feleknek.

Az kétségtelen, hogyha az önálló zálogjogban egy váltószerű jogviszonyt látunk, akkor az értékpapírba foglalás egy szükségszerű és kívánatos lépés, ameddig azonban a magyar jogalkotó sem 1996-ban, sem 2000-ben nem jutott el.

Az átruházáshoz és a kifogás-korlátozáshoz kapcsolódik egy komoly jogi probléma, az ún. kétszeres teljesítés veszélye. Ennek az a lényege, hogy ha a zálogjogosult átruházza az önálló zálogjogát és a zálogjog új megszerzője jóhiszemű volt – vagyis nem ismerte az alapul fekvő jogviszonyt és annak fogvatékosságait -, és ellenérték fejében szerezte meg az önálló zálogjogot, akkor a zálogkötelezett adott esetben mind az eredeti jogosultnak, mind pedig az ő jogutódjának kénytelen teljesíteni. Az eredeti jogosultnak kötelmi alapon, hiszen köztük – a Ptk. 269. § (1) bekezdésének megfogalmazása ellenére is – fennáll egy kötelmi jogi jogviszony (általában hitel-, vagy kölcsönszerződés). Az önálló zálogjog átruházásakor azonban – figyelemmel a kifogás-átruházás intézményére – az önálló zálogjog megszerzője is érvényesíthette zálogjogát, dologi jogi alapon. Amennyiben a zálogkötelezett a kötelmi jogi követelést teljesítette a zálogjog első jogosultja (az átruházó) felé, akkor erre a tényre kifogásként nem hivatkozhatott a zálogjog új jogosultjával szemben. Ennek alapján előállhat az a helyzet, hogy mind kötelmi, mind pedig dologi jogi jogcím alapján teljesítenie kell. Ez ellen a veszély ellen a jogalap nélküli gazdagodás csak korlátozott, időben elhúzódó és meglehetősen kétséges eszköz lenne a zálogkötelezett kezében.

## 4. A felmondás, átalakíthatóság, utaló szabály

A felmondás intézményére azért van szükség, mert az önálló zálogjog lejártá és ezáltal érvényesíthetősége – az absztrakt jellege miatt – nem kapcsolódik automatikusan a biztosított jogviszony lejártához. A járulékos zálogjog esetén az alapjogviszony lejártá – az adós teljesítésének a hiányában – a törvény erejénél fogva kihat a biztosítéki jogra is, vagyis a zálogjog is érvényesíthetővé válik. Ilyen kapcsolat azonban a követelés és a biztosíték között önálló zálogjog esetében nincs, ezért szükség van egy speciális megszűnési okra.

Fontos rendelkezése a hatályos jognak a Ptk. 269. § (4) bekezdése, amely az önálló zálogjog átalakíthatóságáról szól. A hatályos szabályok szerint: „Az önálló zálogjog – ranghelye-

nek megtartása mellett – követelést biztosító zálogjoggá, ez utóbbi pedig önálló zálogjoggá a felek erre irányuló megállapodásával – ha a zálogjogot a nyilvántartás tartalmazza, úgy a megállapodáson felül a nyilvántartásba történő bejegyzésével – átváltoztatható. Az átváltoztatáshoz nincs szükség a rangsorban azonos vagy hátrább álló zálogjogosultak hozzájárulására.”

A Ptk. 269. § (5) bekezdése alapján az önálló zálogjogra egyebekben a 251-268. §-okban foglalt rendelkezéseket – vagyis a járulékos zálogjog szabályait – kell megfelelően alkalmazni.

Ezzel a szakasszal kapcsolatban arra kell rámutatni, hogy melyek azok az általános rendelkezések, amelyeket önálló zálogjog esetén nem lehet alkalmazni. A törvényi járulékos-ságot kimondó szabályok természetesen ebbe a körbe tartoznak. Érdemes azonban felhívni a figyelmet arra is, hogy a keretbiztosítéki jelzálogjogról szóló Ptk. 263. §-a sem nyerhet alkalmazást. A Ptk. 263. § (1) bekezdése alapján ugyanis a keretbiztosítéki jelzálogjog iránti bejegyzésnek tartalmaznia kell a jogviszony vagy jogcím megjelölését. Erre önálló zálogjog esetén nem kerülhet sor.

Az önálló zálogjog esetén a Ptk. 262. § (3) bekezdésében foglalt szabály sem kerül alkalmazásra. Emiatt a zálogkötelezettnek szerződéses úton kell megteremtenie az ehhez hasonló tartalmú hivatkozás jogalapját.

### Az óvadék

270. § (1) Valamely követelés biztosítására pénzen, bankszámla-követelésen, értékpapíron, egyéb, külön törvényben meghatározott pénzügyi eszközön és hitelkövetelésen az erre irányuló szerződéssel és az óvadék tárgyának átadásával óvadék alapítható. Ha az óvadék tárgya más dolog vagy más követelés, a zálogjog szabályait kell alkalmazni.

(2) Átadásnak kell tekinteni minden olyan eljárást, amely alapján az óvadék tárgya egyértelműen azonosítható módon a kötelezett hatalmából a jogosult hatalmába kerül, vagy a kötelezett korlátlan rendelkezése alól egyébként kikerül, különösen a bankszámlán, értékpapírszámlán, értékpapír-letéti számlán való jóváírást, ideértve a kötelezett vagy harmadik személy számláján a jogosult javára történő jóváírást is, hitelkövetelés esetén az azt tanúsító, illetve érvényesítéséhez szükséges okiratok rendelkezésre bocsátását. Ha az óvadék tárgyat nem adták át, a nyújtott biztosítékra a zálogjog szabályait kell alkalmazni.

(3) Ha az óvadék tárgya nem hitelkövetelés, a felek abban is megállapodhatnak, hogy a jogosult használhatja az óvadék tárgyat és rendelkezhet vele. Az óvadék tárgyának használata vagy az azzal való rendelkezés esetén a jogosult köteles legkésőbb az óvadékkal biztosított követelés esedékessé válásáig egyenértékű fede-

zettel helyettesíteni az óvadék eredeti tárgyát. Az egyenértékű fedezet az óvadék eredeti tárgyának helyébe lép.

(4) Bankszámla-követelés esetén egyenértékű fedezetnek kell tekinteni a számlán azonos pénznemben elhelyezett, azonos összeget. Értékpapír és egyéb pénzügyi eszköz esetén egyenértékű fedezetnek kell tekinteni az azonos kibocsátó, illetve adós által, azonos sorozatban kibocsátott másik értékpapírt és egyéb pénzügyi eszközt, illetve bármely olyan fedezetet, amely a felek megállapodása szerint az értékpapír és egyéb pénzügyi eszközökkel kapcsolatos valamely esemény bekövetkeztekor az óvadék eredeti tárgyának helyébe lép.

(5) A felek a (3) bekezdéstől eltérően úgy is megállapodhatnak, hogy a jogosult kielégítési jogának megnyíltakor a kötelezett az óvadékkal biztosított tartozásába az egyenértékű fedezet értékére vonatkozó követelését beszámíthatja.

(6) A felek megállapodhatnak abban, hogy a kötelezett az óvadék tárgyát a kielégítési jog megnyílt előtt más, egyenértékű fedezettel helyettesítheti, ebben az esetben az egyenértékű fedezet az óvadék eredeti tárgyának helyébe lép. Ha az óvadék tárgya hitelkövetelés, és azt a jogosult kielégítési jogának megnyílt előtt a kötelezettnek teljesítik, a kötelezett a (7) bekezdés szerinti kiegészítő biztosíték nyújtására köteles.

(7) A felek megállapodhatnak abban, hogy az óvadék tárgya vagy a biztosított követelés értékének változásakor a kötelezett kiegészítő biztosíték nyújtására, illetve a jogosult a túlzott biztosíték kötelezett részére való kiadására köteles. A kiegészítő biztosíték az óvadék eredeti tárgyának sorsát osztja.

Megállapította: a 2010. évi CLIX. törvény 1. § (1) bekezdése. Hatályos 2011. VI. 30-tól

### Áttekintés

#### 1. Az óvadékról, szabályozásának változásairól általában

1.1 Az Európai Parlament és a Tanács 2002/47/EK irányelve (2002. június 6.) a pénzügyi biztosítékokról szóló megállapodásokról

1.2 Az Európai Parlament és a Tanács 2009/44/EK irányelve (2009. május 6.) a fizetési és értékpapír-elszámolási rendszerekben az elszámolások véglegességéről szóló 98/26/EK irányelvnek és a pénzügyi biztosítékokról szóló megállapodásokról szóló 2002/47/EK irányelvnek a kapcsolódó rendszerek és hitelkövetelések tekintetében történő módosításáról

#### 2. Az óvadékkal biztosítható követelés; az óvadék járulékokossága

#### 3. Az óvadék tárgya

#### 4. Óvadék alapítása

#### 5. Az óvadék tárgyának használata, rendelkezés az óvadékkal; egyenértékű fedezet nyújtása a jogosult által

**6. Egyenértéki fedezet nyújtása a kötelezett által****7. Kiegészítő biztosíték nyújtása; a túlzott biztosíték kiadása****1. Az óvadékról, szabályozásának változásairól általában**

Az óvadék szabályai a Ptk. 1960. május 1-én történt hatálybalépése óta két alkalommal módosultak. A 2004. évi XXVII. törvény egyes pénzügyi tárgyú törvények jogharmonizációs célú módosításáról hozta az első és lényegi változásokat 2004. május 1-i hatállyal. A második módosításra a 2010. évi CLIX. törvény egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról 2011. június 30-i hatályba lépésével került sor. Mindkét módosítást csak a hatályba lépésüket követően kötött óvadéki szerződésekre kell alkalmazni, így a szerződések keletkezési időpontjáról függően sor kerülhet a 2004. április 30-ig, illetve 2011. június 29-ig hatályos óvadéki szabályok alkalmazására is.

**1.1 Az Európai Parlament és a Tanács 2002/47/EK irányelve (2002. június 6.) a pénzügyi biztosítékokról szóló megállapodásokról**

Az óvadék Ptk-beli szabályainak első módosítására azért került sor, mert az Európai Parlament és a Tanács 2002. június 6-án elfogadott, a pénzügyi biztosítéki megállapodásokról szóló 2002/47/EK irányelve a tagállamokat a irányelvben foglaltaknak megfelelő rendelkezések hatályba léptetésére kötelezte.

Az irányelvi szabályok célja az volt, hogy elősegítse a pénzügyi szolgáltatások nyújtásának szabadságát, a tőke szabad áramlását és ezeken keresztül az egységes piac megerősödését a készpénzen, a tőkepiacokon forgalmazott értékpapírokon és egyéb pénzügyi eszközökön alapított biztosítéki jogok egyes kérdéseinek szabályozásával.

Az irányelv hatálya ugyan csak az olyan pénzügyi biztosítékokról szóló megállapodásokra terjed ki, amelyekben mindkét fél a természetes személyek körén kívüli más, a rendelet 1. cikkelyének (2) bekezdésének a)-e) pontjaiban meghatározott személy, a Ptk. az óvadéki szerződésekre azonos szabályokat rendel a szerződés alanyaira tekintet nélkül.

Az óvadék funkciója a módosított szabályok alapján sem változott lényegileg: szerződést biztosító járulékos mellékkötelezettségként úgy biztosít valamely követelést, hogy annak nem vagy nem szerződésszerű teljesítése esetén a jogosult az óvadék tárgyából elszámolási kötelezettség mellett, más jogosultakat megelőző sorrendben, közvetlenül kielégítést szerezhet. A jogosult az óvadék mértékét meghaladó követelését is érvényesítheti, tehát kárátalány szerepe nincs.

Lényeges eltérések mutatkoznak azonban 2004. május 1-ig hatályos szabályokhoz képest az alábbi kérdésekben:

- Míg a módosításig óvadék tárgya csak pénz, takarékbetétkönyv vagy értékpapír szolgálhatott, most pénzen, bankszámla-követelésen, értékpapíron és egyéb, külön tör-

<sup>1</sup> [eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:32002L0047:HU:HTML](http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:32002L0047:HU:HTML)

vényben meghatározott pénzügyi eszközön is létesíthető óvadék, takarékbetétkönyvön pedig - a felsorolásból és a pénzügyi eszközök fogalmából következően, nem.

- A Ptk. korábbi rendelkezése szerint az óvadékat csak a kielégítés céljára szabad felhasználni; az ezzel ellentétes megállapodás semmis [271. § (1)]. Az új szabályok alapján a felek megállapodhatnak abban, hogy a jogosult használhatja az óvadék tárgyát, és bizonyos feltételekkel rendelkezhet is vele.
- A régi szabályok a felek lehetséges megállapodásait nem szabályozták, csak tiltott megállapodásról rendelkeztek. Az új szabályok több kérdésben adnak felhatalmazást a feleknek az óvadékból fakadó kérdések megállapodással történő rendezésére (az óvadék használata, rendelkezés az óvadékkal, a felhasznált óvadékkal egyenértékű fedezet követelése helyett a kötelezett beszámítási jogának kikötése, a kötelezett jogának kikötése az óvadék tárgyának helyettesítésére más egyenértékű fedezettel, a jogosult kötelezettségének kikötése a túlzott biztosíték kiadására, stb.)
- A korábbi szabályok az óvadék zálogjoghoz való viszonyát annyiban érintették, hogy ha az óvadék tárgya nem pénz, takarékbetétkönyv vagy értékpapír, hanem más dolog, akkor a zálogjog szabályait kellett alkalmazni. A hatályos szabályok kifejezett kapcsolatot teremtenek az óvadék és a zálogjog intézménye között annak kimondásával, hogy az óvadékra az egyébként nem szabályozott kérdésekben - a szerződés írásbeli alakját megkövetelő szabály kivételével - a zálogjogra vonatkozó közös szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

**1.2 Az Európai Parlament és a Tanács 2009/44/EK irányelve (2009. május 6.) a fizetési és értékpapír-elszámolási rendszerekben az elszámolások véglegességéről szóló 98/26/EK irányelvnek és a pénzügyi biztosítékokról szóló megállapodásokról szóló 2002/47/EK irányelvnek a kapcsolódó rendszerek és hitelkövetelések tekintetében történő módosításáról**

Az óvadék szabályozása szempontjából az irányelv alábbi megállapításai érdemelnek figyelmet:

„(5) Az Európai Központi Bank úgy döntött, hogy 2007. január 1-jétől elfogadható biztosítékfajtává teszi a hitelköveteléseket az eurorendszer hitelműveletei esetében. A hitelkövetelések felhasználásából adódó gazdasági hatás maximalizálása érdekében az Európai Központi Bank a 2002/47/EK irányelv hatályának kiterjesztését javasolta. A pénzügyi biztosítékokról szóló megállapodásokról szóló 2002/47/EK irányelvről készített bizottsági értékelő jelentés foglalkozott ezzel a kérdéssel, és osztotta az Európai Központi Bank véleményét. A hitelkövetelések felhasználása növelni fogja a rendelkezésre álló biztosítékok körét. Ezen túlmenően a további harmonizáció a fizetési és értékpapír-elszámolási rendszerek területén még inkább hozzájárulna ahhoz, hogy a hitelintézeteknek minden tagállamban azonos mozgásterük legyen. Ha a hitelkövetelések biztosítékként történő felhasználása még könnyebbé válna, az a fogyasztók és adósok számára is előnyös lenne, mivel a hitelkövete-

<sup>2</sup> [eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2009:146:0037:01:HU:HTML](http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2009:146:0037:01:HU:HTML)



lések biztosítékként történő felhasználása végső soron intenzívebb versenyhez és a hitelek jobb elérhetőségéhez vezetne.

(6) A hitelkövetelések felhasználásának megkönnyítése érdekében el kell törölni vagy meg kell tiltani minden olyan – például az értesítési és a nyilvántartási kötelezettségre vonatkozó – igazgatási szabályt, amely kivitelezhetetlenné tenné a hitelkövetelések engedményezését. Hasonlóképpen, annak érdekében, hogy a biztosítékot elfogadók pozíciója ne kerüljön veszélybe, lehetővé kell tenni, hogy az adósok hitelezőikkel szemben érvényesen lemondhassanak beszámítási jogaikról. Ugyanezt az okfejtést kell alkalmazni annál az igénynél is, hogy az adós számára lehetővé kell tenni a banktitokra vonatkozó szabályokról való lemondást, mivel egyébként a biztosíték elfogadója esetleg nem jut elegendő tájékoztatáshoz az alapul szolgáló hitelkövetelések értékének megfelelő felméréséhez. Ezek a rendelkezések nem érintik a fogyasztói hitelmegállapodásokról szóló, 2008. április 23-i 2008/48/EK irányelvet.”

A fenti megfontolások vezettek ahhoz, hogy a 2002/47 EK irányelv egyes rendelkezései módosultak, illetve kiegészültek. A Ptk. 2011. június 30-án hatályba lépett módosítása e változások magyar jogba történő átültetését célozták. A 2010. évi CLIX. törvény indoklása szerint a módosításra azért volt szükség, mert a 2009/44 EK irányelvvel módosított 2002/47 EK irányelv az ún. pénzügyi biztosítékok körét kiterjesztette meghatározott hitelkövetelésekre is. Mivel az ilyen típusú biztosítéki rendszer szerepét polgári jogunkban az óvadék intézménye tölti be, a változások átültetése a Polgári Törvénykönyv óvadéokra vonatkozó szabályozásának módosítását tette szükségessé. Ennek megfelelően az óvadékra vonatkozó szabályozás kiegészült a „külön törvényben meghatározott hitelkövetelések”-kel, amelyek így a pénz, az értékpapír, a bankszámla-követelés és az egyéb pénzügyi eszközök mellett ugyancsak óvadék tárgyai lehetnek. A hitelkövetelések óvadékként történő felhasználása a további lényegesebb módosításokkal jártak:

- A hitelkövetelések sajátos - nem dologi - természete indokolta, hogy az új szabályozás az óvadék tárgyának átadására vonatkozó szigorú szabályozást oldja annak kimondásával, hogy ha az óvadék tárgya hitelkövetelés, úgy az ezt tanúsító, és a követelés érvényesítéséhez szükséges okiratot kell a jogosult rendelkezésére bocsátani annak igazolására, hogy egyfelől milyen hitelkövetelés szolgál biztosítékkul, másfelől pedig hogy a hitelkövetelés óvadékba adásából eredően kit illetnek meg a törvényben biztosított jogok.
- Hitelkövetelés esetén a törvény korlátozza a jogosultnak a biztosíték feletti használati és rendelkezési jogát. Nincs mód tehát arra, hogy a jogosult a biztosítékként hatalmába került hitelkövetelést a saját követelésének esedékessé válása előtt hasznosíthassa, vagy azt elidegeníthesse, illetve e körben az egyéb biztosítékok tekintetében őt megillető ún. helyettesítési jogát gyakorolhassa. Ugyanakkor a törvény lehetőséget biztosít arra, hogy - ha a felek erre a helyzetre vonatkozóan másként nem rendelkeznek - a biztosítéki megállapodás kötelezettje az óvadékként „átadott” hitelkövetelést a jogosult kielégítési jogának megnyílása előtt maga is érvényesíthesse (ha a hitelkövetelés ese-

dékessé vált), vagy a követelést részben vagy egészben beszedhesse, illetve a javára történő teljesítést elfogadhatta, ebben az esetben azonban a jogosult javára kiegészítő biztosíték nyújtására köteles.

- A szabályozás a biztosítékkul szolgáló hitelkövetelés esetében szigorította a közvetlen kielégítés lehetőségének feltételrendszerét. A hitelkövetelés biztosítékkul adása esetén az e biztosítékból való közvetlen kielégítésnek feltétele az is, hogy a kötelezett vagy a biztosíték jogosultja az eredeti kötelezettet a hitelkövetelés óvadékba adásáról az engedményezés szabályai szerint értesítse.

## 2. Az óvadékkal biztosítható követelés; az óvadék járulékosága

Az óvadékkal biztosítható követelésekre a Ptk. speciális szabályt nem ad. Az óvadék járulékoságára figyelemmel egyértelmű, hogy érvénytelen szerződésből fakadó követelés biztosítására óvadék sem köthető ki érvényesen.

A Ptk. 204. § (2) bekezdésében foglalt általános szabály szerint a bírósági úton nem érvényesíthető követelés biztosítására kötött szerződés semmis; az önkéntes teljesítést azonban nem lehet visszakövetelni. Az óvadék bírósági úton nem érvényesíthető követelés biztosítására való kikötése az óvadék zálogjogra utaló szabálya (271/A. §) révén tekintendő semmisnek [ld. 251. § (1) bekezdés].

Ugyancsak a zálogjogra utaló szabályból következik, hogy az óvadék pénzben meghatározott vagy meghatározható követelés biztosítására szolgálhat, és jövőbeli vagy feltételes követelés biztosítására is alapítható. A felelősség terjedelme ahhoz a követeléshez igazodik, amelynek biztosítására az óvadék szolgál. Kiterjed a kamatokra, a követelés és az óvadék érvényesítésének költségeire, továbbá az óvadék tárgyára fordított szükséges költségekre is. A követelés átszállásával az óvadék is átszáll az új jogosultra. [ld. 251. §]. Ugyanakkor az óvadék tárgya az óvadék speciális szabályai révén a biztosított követelés nélkül is átruházható (feltéve, hogy nem hitelkövetelés az óvadék tárgya, mert azzal a jogosult nem rendelkezhet [vö. Ptk. 270. § (3) bekezdés]).

## 3. Az óvadék tárgya

Az óvadék pénzen, bankszámla-követelésen, értékpapíron egyéb, külön törvényben meghatározott pénzügyi eszközön és hitelkövetelésen alapítható. A pénz fizetőeszközként szolgáló bankjegy, pénzérme lehet, a bankszámla pénz a bankszámla-követeléssel azonos.

Értékpapírnak csak olyan okirat vagy - jogszabályban megjelölt - más módon rögzített, nyilvántartott és továbbított adat tekinthető, amely jogszabályban meghatározott kellékekkel rendelkezik és kiállítását (kibocsátását), illetve ebben a formában történő megjelenítését jogszabály lehetővé teszi [Ptk. 338/A § (2)].

Az egyéb pénzügyi eszközök körét a 2001. évi CXX. törvény a tőkepiacról 5. § (1) bekezdésének 103. pontja a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, vala-

mint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvényre utalással határozza meg, amelynek 6. §-a szerint pénzügyi eszköz:

- a) az átruházható értékpapír,
- b) a pénzpiaci eszköz,
- c) a kollektív befektetési forma által kibocsátott értékpapír,
- d) az értékpapírhoz, devizához, kamatlábhoz vagy hozamhoz kapcsolódó opció, határidős ügylet, csereügylet, határidős kamatláb-megállapodás, valamint bármely más származtatott ügylet, eszköz, pénzügyi index vagy intézkedés, amely fizikai leszállítással teljesíthető vagy pénzben kiegyenlíthető,
- e) az áruhoz kapcsolódó opció, határidős ügylet, csereügylet, határidős kamatláb-megállapodás, valamint bármely más származtatott ügylet, eszköz, amelyet pénzben kell kiegyenlíteni vagy az ügyletben résztvevő felek valamelyikének választása szerint pénzben kiegyenlíthető, ide nem értve a teljesítési határidő lejártát vagy más megszűnési okot,
- f) az áruhoz kapcsolódó opció, határidős ügylet, csereügylet, valamint bármely más származtatott ügylet, eszköz, amely fizikai leszállítással teljesíthető, feltéve hogy azzal szabályozott piacon vagy multilaterális kereskedési rendszerben kereskednek,
- g) az a) pont alá nem tartozó, más származtatott pénzügyi eszköz jellemzőivel rendelkező, áruhoz kapcsolódó opció, tőzsdei és tőzsdén kívüli határidős ügylet, csereügylet, valamint bármely más származtatott ügylet, amely fizikai leszállítással teljesíthető, és nem kereskedelmi célt szolgál, ha azt elismert elszámolóházon keresztül számolják el, vagy rendszeres pótbefizetési kötelezettség érvényes rá,
- h) a hitelkockázat átruházását célzó származtatott ügylet,
- i) a különbözetre vonatkozó pénzügyi megállapodás,
- j) az éghajlati, időjárási változóhoz, fuvardíjhoz, légszennyező anyag vagy üvegházhatású gáz kibocsátásához, inflációs rátához vagy más hivatalos gazdasági statisztikához kapcsolódó opció, határidős ügylet, csereügylet, határidős kamatláb-megállapodás vagy bármely más származtatott ügylet, eszköz, amelyet pénzben kell kiegyenlíteni vagy amely az ügyletben résztvevő felek valamelyikének választása szerint pénzben kiegyenlíthető, ide nem értve azt az esetet, ha a megszűnés oka a nemteljesítés,
- k) egyéb, az a)-j) pontban nem említett eszközhöz joghoz, kötelezettséghez, indexhez, intézkedéshez kapcsolódó származtatott ügylet, eszköz, amely rendelkezik a többi származtatott eszköz valamelyikének jellemzőivel, ideértve azt, hogy valamely szabályozott piacon vagy multilaterális kereskedési rendszerben kereskednek vele, elismert elszámolóházon keresztül számolják el és teljesítik vagy rendszeres pótbefizetési kötelezettség érvényes rá,

valamint a Bizottság 1287/2006/EK rendeletének<sup>3</sup> 39. cikkében meghatározott származtatott ügylet.

Ilyen származtatott ügyletek:

A 2004/39/EK irányelv<sup>4</sup> 4. cikke (1) bekezdésének 2. pontja) a 2004/39/EK irányelv I. melléklete C. szakaszának 10. pontja szerinti származtatott ügyletek.

A 2004/39/EK irányelv I. melléklete C. szakaszának 10. pontja szerinti származtatott ügyletek mellett a következő esetekhez kapcsolódó származtatott ügyletek is az említett szakaszhoz tartoznak, ha az ott és a 38. cikk (3) bekezdésében felsorolt egyéb feltételeknek megfelelnek:

- a) telekommunikációs sávszélesség;
- b) árutárolási kapacitás;
- c) árukra vonatkozó továbbítási vagy szállítási kapacitás, legyen az vezeték, csővezeték vagy más eszköz;
- d) támogatás, hitel, engedély, jog vagy hasonló eszköz, amely közvetlenül kapcsolódik a megújuló erőforrásokból származó energia kínálatához, szállításához vagy fogyasztásához;
- e) geológiai, környezeti vagy egyéb fizikai változó;
- f) bármely helyettesíthető eszköz vagy jog – szolgáltatás fogadásának jogát kivéve –, amely átruházható;
- g) index vagy mérték, amely valamilyen eszköz, jog, szolgáltatás vagy kötelezettség ügyletének árához, illetve értékéhez vagy mennyiségéhez kapcsolódik.

Az óvadékként felhasználható hitelköveteléseket a 2010. évi CLIX. törvény 3. §-ával módosított Ptk. (A Polgári Törvénykönyv hatálybalépéséről és végrehajtásáról szóló 1960. évi 11. törvényerejű rendelet) 49. §-a helyébe lépő rendelkezés határozza meg, amely alapján óvadék tárgyául szolgáló hitelkövetelésen azt a követelést kell érteni, amely hitelintézettel - ideértve a 2006/48/EK irányelv 2. cikkében<sup>5</sup> felsorolt, valamint a 4. cikk 1. pontját átültető EGT-állam jogszabályai szerint hitelintézetnek minősülő pénzügyi intézményeket is - kötött kölcsönszerződésből származik.

A hitelkövetelések kapcsán felmerül az a kérdés, hogy a követelés kötelezettje és annak jogosultja között fennállhat olyan jogviszony, amelynél fogva az óvadékként szolgáló hitelkövetelés kötelezettjének beszámításra alkalmas, egynemű és lejárt követelése áll fenn a hitelkövetelés jogosultjával szemben. A beszámítási jog gyakorlása azzal járna, hogy az óvadékként szolgáló hitelkövetelés biztosítéki értéke akár el is enyészhet, de legalábbis a beszámítás mértékéig csökkenhet. A biztosítéki irányelv módosítása szerint a tagállamoknak

<sup>3</sup> [eur-law.eu/HU/Bizottsag-1287-2006-EK-rendelete-2006-augusztus-10,342596,d](http://eur-law.eu/HU/Bizottsag-1287-2006-EK-rendelete-2006-augusztus-10,342596,d)

<sup>4</sup> [eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:32004L0039:HU:HTML](http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:32004L0039:HU:HTML)

<sup>5</sup> [eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:32006L0048:HU:HTML](http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:32006L0048:HU:HTML)

biztosítaniuk kell, hogy a hitelkövetelések adósai - a fogyasztói irányelv és a tisztességtelen szerződési feltételekre vonatkozó nemzeti szabályozás sérelme nélkül - írásban (vagy ezzel jogilag egyenértékű módon) lemondhassanak a beszámítási jogukról és a banktitokkal kapcsolatos bizonyos jogaikról a hitelezőkkel, és a hitelkövetelések engedményeseivel vagy a hitelköveteléseken alapított biztosítékok jogosultjaival szemben. A beszámítási jogról való lemondás lehetőségét a Ptk. 49. § (2) bekezdése biztosítja. Figyelembe kellett azonban venni, hogy a beszámítási jog kizárása vagy korlátozása a fogyasztóvédelmi irányelven alapuló hatályos szabályaink szerint a fogyasztókkal szembeni hitelkövetelések tisztességtelenségét (vagyis az ilyen kikötés semmisségét) eredményezik. Ez az oka annak, hogy a beszámítás lehetőségét kizáró szerződéses szabályozás csak eltérő jogszabályi rendelkezések hiányában alkalmazható. A Ptk. módosított 49. §-nak (2) bekezdése ennek megfelelően az alábbi szabályt tartalmazza: ha jogszabály eltérően nem rendelkezik, az óvadék tárgyát képező hitelköveteléssel szemben a beszámítási jog gyakorlása kizárható. Az erre irányuló szerződéses kikötés vagy joglemondó nyilatkozat érvényességéhez annak írásba foglalása szükséges.

Ha az óvadék tárgya más dolog, vagy más (tehát nem a fentiek szerinti hitel-) követelés a megállapodás – bár beleütközik az óvadék tárgyát szabályozó kogens rendelkezésbe, mégsem érvénytelen, hanem a zálogjog szabályait kell rá alkalmazni.

Óvadék tárgyaként nem szolgálhatnak a nyugdíj pénzeszközök, a nyugdíj értékpapírszámlán és a nyugdíj letéti számlán jóváírt értékpapírok [2005. évi CLVI. törvény a nyugdíj-előtakarékossági számlákról 4. § (4) és 5. § (2) bekezdés]

Közraktári jegyet vagy bármely részét óvadékként csak üres forgatmánnyal lehet átadni [1996. évi XLVIII. törvény a közraktározásról, 26. § (3)]

#### 4. Óvadék alapítása

A Ptk. az óvadék alapítását az erre irányuló szerződéshez és az óvadék tárgyának átadásához köti, ez azonban nem jelenti azt, hogy óvadékadási kötelezettséget jogszabály ne írhatna elő. Például 1997. évi LXXXII. törvény a magánnyugdíjról és a magánnyugdíjpénztárakról, a 2001. évi CXX. törvény a tőkepiacról szabályoz törvényen alapuló óvadéki eseteket.

Nem tartozik a Ptk. hatálya alá az 1998. évi XIX. törvény a büntetőeljárásról 147. § (1) bekezdésében szabályozott büntügyi óvadék: az a bíróság által meghatározott összeg, amely a terheltnek az eljárási cselekményeken való jelenlétét biztosítja.

Óvadék szerződéssel való alapítására alakisági szabályok nincsenek, sőt az irányelv 3. cikkelyének (1) bekezdése értelmében a pénzügyi biztosítékokról szóló megállapodások létrejötte, érvényessége, teljesülése, érvényesíthetősége, illetve egy eljárás során bizonyítékként történő felhasználhatósága, vagy a pénzügyi biztosítékoknak egy pénzügyi biztosítékról szóló megállapodás keretében történő nyújtása nem is tehető függővé semmilyen alaki követelmény teljesítésétől. Az irányelv alkalmazásában ugyanakkor a tagállamok

nemzeti jogszabályai szerint előírt, valamely - a számlán megjelenő értékpapírokon kívüli - pénzügyi instrumentumban az érdekeltség átadása vagy létrehozása feltételeként előírt cselekmények, mint például a rendeletre szóló értékpapírok esetében a forgatmánnyal való ellátás vagy a névre szóló értékpapírok esetében a kibocsátó nyilvántartásába való felvétel, nem tekintendők alaki követelménynek.

A formátlanul megköthető szerződés azonban önmagában nem elegendő az óvadék alapításához; a kézizálogjog alapításához hasonlóan az óvadék tárgyának átadása is szükséges, tehát ez esetben is a tradíciós modellt érvényesíti a Ptk.

Az átadás módját a törvény nyitott tényállással határozza meg: átadásnak kell tekinteni minden olyan eljárást, amely alapján az óvadék tárgya egyértelműen azonosítható módon a kötelezett hatalmából a jogosult hatalmába kerül, vagy a kötelezett korlátlan rendelkezése alól egyébként kikerül. Példálózó jelleggel ilyennek tekinti a bankszámlán, értékpapírszámlán, értékpapír-letéti számlán való jóváírást, ideértve a kötelezett vagy harmadik személy számláján a jogosult javára történő jóváírást is.

Magának az óvadék kikötésének nem érvényességi feltétele az írásbeliség, az irányelv szabályai azonban csak akkor alkalmazandók, ha a biztosítékot már a jogosult rendelkezésére bocsátották, az a jogosult uralma, rendelkezése alá került, és e rendelkezésre bocsátás írásban vagy azzal jogilag egyenértékű módon (más maradandó eszközzel) bizonyítható. A rendelkezésre bocsátás a harmadik személyekkel szembeni (dologi) hatály, illetve az érvényesség egyetlen feltétele. A gyakorlatban a rendelkezésre bocsátás birtokbaadást (átadást), átutalást, nyilvántartásba vételt, illetve egyébként történő kijelölést jelent, amely alapján egyértelmű, hogy az eszközök a biztosíték jogosultjának birtokába, ellenőrzése alá kerültek. A rendelkezésre bocsátás funkciója a biztosítékul lekötött eszközök azonosíthatósága, meghatározhatósága. E célból dematerializált értékpapírok esetében elegendő azt bizonyítani, hogy az értékpapírokat az adott számlán jóváírták. Tehát nem az óvadéki szerződést kell írásbeliséghez kötni, hanem a rendelkezésre bocsátásnak kell bizonyíthatóan megtörténnie.

A hitelkövetelések esetén az átadás fentiekben körülírt módja nem értelmezhető, így a Ptk. a hitelkövetelést tanúsító, illetve érvényesítéséhez szükséges okiratok rendelkezésre bocsátását követeli meg, tekinti „átadásnak”.

Ha az óvadék tárgyát nem adták át, a nyújtott biztosítékra a zálogjog szabályait kell alkalmazni. Így például e szabályok alapján kell eldönteni, hogy az át nem adott óvadéki tárgyra kötött biztosítéki célú szerződés megfelel-e a zálogjog alapítására előírt érvényességi feltételeknek, és ennek alapján létre jöhet-e a vagyontárgyon ingó jelzálogjog vagy követelésen fennálló zálogjog.



### 5. Az óvadék tárgyának használata, rendelkezés az óvadékkal; egyenértékű fedezet nyújtása a jogosult által

A törvény hatályos szabályai szakítottak az óvadék jogosult általi szabad felhasználásának és az óvadékkal való rendelkezés tilalmával. A felek eltérő megállapodása hiányában ugyan a jogosult az óvadékot továbbra is csak a követelése kielégítésére használhatja fel, a felek megállapodása azonban ma már kiterjedhet a jogosult használati, rendelkezési jogának biztosítására is. Ez alól kivételt képez az az eset, ha az óvadék tárgya hitelkövetelés.

Az óvadékkal a jogosult a biztosított követelés rendezése kapcsán köteles elszámolni, a kötelezett szerződésszerű teljesítése esetén az óvadékot, annak esetleges hasznait az óvadékra fordított és a követelés érvényesítésével kapcsolatos egyéb költségek levonásával a kötelezettnek kiadni. Az óvadék felhasználása, az azzal való rendelkezés esetén a jogosult köteles legkésőbb az óvadékkal biztosított követelés esedékessé válásáig egyenértékű fedezettel helyettesíteni az óvadék eredeti tárgyát, amely helyébe az egyenértékű fedezet lép.

Az óvadék helyébe lépett egyenértékű fedezetként szolgáló vagyontárgy úgy helyettesíti az eredeti óvadéki vagyontárgyat, hogy azzal nem új óvadéki jogviszony jön létre. Az óvadék továbbra is a korábbi vagyontárgy átadásakor ranghelyét tartja meg.

A fedezet egyenértékűségének megítélése attól függ, hogy mi volt az óvadék eredeti tárgya.

a) Bankszámla-követelés esetén egyenértékű fedezetnek minősül a számlán azonos pénzenben elhelyezett, azonos összeg.

b) Értékpapír és egyéb pénzügyi eszköz esetén egyenértékű fedezet:

az azonos kibocsátó, illetve adós által, azonos sorozatban kibocsátott másik értékpapír és egyéb pénzügyi eszköz, illetve

bármely olyan fedezet, amely a felek megállapodása szerint az értékpapír és egyéb pénzügyi eszközökkel kapcsolatos valamely esemény bekövetkeztekor az óvadék eredeti tárgyának helyébe lép.

Az óvadék használatára, az azzal való rendelkezésre felhatalmazó megállapodás létrejöhet olyan tartalommal is, hogy a kötelezett az egyenértékű fedezet követelése helyett a jogosulttal szembeni tartozása esedékességekor beszámítási jogot gyakorolhat: tartozását olyan mértékben csökkentti, amilyen mértékű egyenértékű fedezetet lett volna köteles nyújtani a jogosult.

### 6. Egyenértéki fedezet nyújtása a kötelezett által

Egyenértéki fedezet nyújtására nem csak az óvadék jogosult általi más célú felhasználás esetén kerülhet sor. A felek megállapodása arra is kiterjedhet, hogy a kötelezett az eredeti vagyontárgyat a jogosult kielégítési igényének megnyílása előtt visszakerje más egyenértékű vagyontárgy egyidejű felajánlásával. Az egyenérték tekintetében a 270. § (4) bekezdésé-

ben foglaltak itt is irányadók. Az óvadék eredeti tárgyának ilyen változása ebben az esetben sem jelent új alapítású óvadékot. Az egyenértékű fedezetként nyújtott óvadéki vagyontárgyon az óvadék továbbra is a korábbi vagyontárgy átadásakor ranghelyen áll fenn.

### 7. Kiegészítő biztosíték nyújtása; a túlzott biztosíték kiadása

Akár az óvadék adására kötött szerződésben, akár a már fennálló óvadéki jogviszony időtartama alatt a felek megállapodhatnak abban, hogy a kötelezett a már nyújtott óvadékot kiegészíti, újabb óvadéki vagyontárgyat köteles szolgáltatni, vagy más kiegészítő biztosítékot (pl. kezesség, zálogjog) köteles nyújtani. A kiegészítésre vonatkozó kötelezettség akkor és azzal áll be, ha az óvadék tárgyának értéke változik, ami nyilvánvalóan csökkenést jelent, vagy a biztosított követelés értéke változik, ami nyilvánvalóan annak növekedését jelenti, és a jogosult a biztosíték kiegészítésére a kötelezettet felhívja.

A törvény fikciós tartalmú szabálya szerint a kiegészítő biztosítékot annak sorsa, így ranghelye szempontjából úgy kell tekinteni, mintha már az eredeti vagyontárggyal egyidejűleg adták volna. Ennek a rendelkezésnek a hiányában a kiegészítő biztosítékként nyújtott további óvadék – ami az egyenértékű biztosíték nyújtására vonatkozó esettől eltérően, nyilvánvalóan nem a korábbi helyébe, hanem mellé lép, értelemszerűen az átadáskor ranghelyet foglalhatna csak el, mivel itt nem konvertálás, hanem tartalmilag új, további vagyontárgyon létrejövő óvadék keletkezésére kerül sor az újonnan adott vagyontárgy tekintetében.

A felek megállapodása arra is kiterjedhet, hogy a jogosult köteles legyen a túlzott biztosíték kötelezett részére történő kiadására, ha olyan változás áll be, amely folytán az óvadéki vagyontárgy értéke jelentős mértékben megnő, vagy a biztosított követelés értéke csökken ilyen mértékben. Szükségtelen, és egyben a kötelezett vagyoni érdekeire nézve káros is lenne, ha vagyoni eszközeit az indokoltnál nagyobb mértékben kellene óvadéki célokra lekötve tartani, és ezzel gazdálkodásának finanszírozását elnehezíteni.

Mindkét szabályozott megállapodás lényegi tartalmának tekinthető azoknak a szabályoknak a felek általi rögzítése, amelyek alapján vita nélkül megállapítható, milyen értékváltozás hatására áll be a kiegészítési, illetve kiadási kötelezettség.

**271. § (1) Kielégítési joga megnyílásakor a jogosult az óvadékkal biztosított követelését az óvadék tárgyából közvetlenül kielégítheti, ha az óvadék tárgya pénz, bankszámla-követelés, nyilvánosan jegyzett piaci árral vagy egyébként az adott időpontban a felektől függetlenül meghatározható árral rendelkező értékpapír vagy egyéb pénzügyi eszköz. Egyéb értékpapír, hitelkövetelés vagy pénzügyi eszköz esetében a jogosult a közvetlen kielégítés jogát akkor gyakorolhatja, ha erről a felek szerződésükben megállapodtak és az értékelés módját szerződésükben meghatározták. Hitelkövetelésből való közvetlen kielégítéshez az is szükséges, hogy a hitelkövetelés óvadékba adásáról a követelés kötelezettjét az engedményezés szabályai szerint értesítsék.**

(2) Ha a felek az óvadék tárgyául szolgáló értékpapír és egyéb pénzügyi eszköz értékesítésében állapodtak meg, az értékesítés a szerződésben meghatározott feltételek szerint történik.

(3) A jogosult minden esetben köteles a kötelezettel ésszerű időn belül elszámolni, és a követelését és annak járulékait meghaladó fedezetet, illetve - értékesítés esetén - a követelését, annak járulékait és az értékesítéssel kapcsolatos költségeket meghaladó bevételt a kötelezett részére kiadni.

(4) Ha a felek megállapodásának a kielégítési jog gyakorlására vonatkozó kikötése kereskedelmi szempontból ésszerűtlen, a kikötést megtámadhatja az, akinek jogát vagy jogos érdekét a kikötés sérti.

(5) Akinek jogát vagy jogos érdekét a kielégítési jog gyakorlásának módja, különösen a (3) bekezdés szerinti kötelezettség elmulasztása sérti, az ebből eredő kárnak megtérítését a jogosulttól követelheti. A jogosult mentesül, ha bizonyítja, hogy kereskedelmi szempontból ésszerű módon járt el.

### *Áttekintés*

#### *1. A követelés kielégítése az óvadékból*

##### *1.1 Közvetlen kielégítés*

##### *1.2 Kielégítés értékpapír és egyéb pénzügyi eszköz megállapodás szerinti értékesítésével*

##### *1.3 Elszámolás az óvadék tárgyából történt kielégítés kapcsán*

##### *1.4 A kereskedelmi szempontból ésszerűtlen kikötés megtámadhatósága*

#### *2. A zálogjog szabályainak megfelelő alkalmazása az óvadéokra*

#### *3. Az óvadék joggyakorlata*

### **1. A követelés kielégítése az óvadékból**

#### **1.1 Közvetlen kielégítés**

Az óvadék kiemelkedően előnyös vonása a követelés közvetlen, másokat sorrendben megelőző kielégítésének lehetősége. Éppen ennek okán érthető meg az, hogy az óvadékot át kell adni ahhoz, hogy az óvadék alapítása megtörténjen, azon túlmenően, hogy az átadás a dologi hatályú lekötéshez is szükséges. A biztosítéki vagyontárgy felett rendelkezési lehetőséggel bíró jogosult a kielégítési joga megnyíltakor az óvadékkal biztosított követelését az óvadék tárgyából közvetlenül elégítheti ki, ha az óvadék tárgya pénz, bankszámla-követelés, nyilvánosan jegyzett piaci árral vagy egyébként az adott időpontban a felektől függetlenül meghatározható árral rendelkező értékpapír vagy egyéb pénzügyi eszköz.

A felsorolt óvadéki vagyontárgyak tekintetében az érték objektív meghatározhatósága miatt a kötelezett által ellenőrizhető, hogy az óvadéki vagyontárgyak kielégítési célú felhasználása során a jogosult a kötelezetti érdekekre is kellő gondossággal, azaz a Ptk. bevezetett új zsinórmérték alkalmazásával kereskedelmi szempontból ésszerűen járt-e el.

Az objektíve, a felektől függetlenül meg nem határozható értékű egyéb értékpapír és pénzügyi eszköz esetében a jogosult a közvetlen kielégítés jogát csak feltételesen gyakorolhatja: a feleknek szerződésükben kell megállapodniuk a jogosultat megillető közvetlen kielégítés jogáról, és arról, hogy e vagyontárgyak értékelésére milyen módszert alkalmaznak.

### **1.2 Kielégítés értékpapír és egyéb pénzügyi eszköz megállapodás szerinti értékesítésével**

Az óvadék új szabályai kifejezetten is lehetővé teszik azt, hogy a zálogigény érvényesítésénél már szabályozott módszert választva, a felek megállapodásukkal rendezzék az óvadék tárgyából való kielégítés módját.

Pénz, bankszámla-követelés formájában nyújtott óvadék esetében ilyen megállapodásra nincs szükség, hiszen ahhoz a jogosult értékesítés nélkül is hozzájuthat. Ha az óvadék tárgya értékpapír, vagy más pénzügyi eszköz, különösen a kötelezett érdekeit szolgálhatja az, ha az értékesítés feltételeit számára követhető és részben általa is befolyásolható módon alakítják ki.

A törvény nem tartalmaz kifejezett szabályokat a megállapodás megkötésére, ami nem jelenti azt, hogy a felek alakisági előírások mellőzésével és korlátozás nélküli feltételekkel köthetnének ilyen szerződést. A 271/A § zálogjogra utaló szabályából következik az, hogy a Ptk. 257-258. §-ban foglalt szabályok a feleknek az óvadék értékesítésére vonatkozó megállapodására is megfelelően alkalmazandók. Így például az értékesítésre vonatkozó bármely megállapodás csak írásban érvényes, de a megállapodás már a kielégítési jog megnyílt előtt is megkötendő. Ha közös értékesítésben állapodnak meg, szerződésük kötelező tartalmi eleme a legalacsonyabb „ár”, annak számítási módja és az értékesítésre megállapított határidő kikötése. Ha az értékpapírnak hivatalosan jegyzett piaci ára van, a jogosult az óvadék speciális szabályai alapján [271. § (1)] a felek megállapodása hiányában is maga értékesítheti. A megállapodás szólhat arról is, hogy az óvadék tárgyául szolgáló értékpapír, vagy pénzügyi eszköz értékesítésével a jogosult árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek adjon megbízást.

Az irányelv 4. cikkének (4) bekezdése azonban úgy rendelkezik, hogy a pénzügyi biztosíték érvényesítési módjainál - az értékpapírokból álló pénzügyi biztosítékról szóló megállapodásban megállapodott feltételektől függően - nem írható elő, hogy:

- a) az érvényesítési szándékról előzetes értesítést kell adni;
- b) az érvényesítés feltételeit valamely bíróságnak, köztisztviselőnek vagy bármilyen más személynek kell jóváhagynia;
- c) az érvényesítést nyilvános aukción vagy bármilyen más előírt módon kell végrehajtani; vagy

d) bármilyen további időszaknak kell eltelnie.

Az irányelv fenti tilalmából következik az, hogy zálogjog 258. § (2) bekezdésének szabálya [miszerint a zálogtárgy értékesítése előtt a kötelezettet értesíteni kell az értékesítés módjáról, helyéről és idejéről] az óvadékból való kielégítésre nem alkalmazható, hacsak a felek szerződésükben ki nem kötik a jogosult erre vonatkozó kötelezettségét.

### 1.3 Elszámolás az óvadék tárgyából történt kielégítés kapcsán

Az óvadék járulékoságából és a káratálciónak funkciójának hiányából következik, hogy a jogosultat minden esetben elszámolási kötelezettség terheli. Ennek kapcsán a jogosultnak igazolnia kell, hogy az óvadék tárgyából, illetve annak értékesítés során befolyt ellenértékből milyen összegeket és milyen jogcímen használt fel követelése kielégítésére, továbbá, az előzőek figyelembe vételével az óvadékból esetleg maradó értéket köteles a kötelezett részére kiadni.

Az elszámolás során a jogosult egyfelől a követelését és járulékait elégítheti ki az óvadék tárgyából, és amennyiben ezek után még maradt el nem számolt érték a fedezetből, azt a kötelezett részére ki kell adnia.

Az óvadék tárgyának értékesítése esetén a követelése és annak járuléka mellett az értékesítéssel kapcsolatos indokolt költségeket is érvényesítheti, és az ezt követően esetleg maradó érték kiadására lesz köteles.

A zálogjog – utaló szabály alapján az óvadékokra is megfelelően alkalmazandó – szabályából [258. § (3)] az következne, hogy a kielégítési jog megnyíltát követően a felek köthetnének olyan megállapodást, amely a jogosultat az óvadékkal való elszámolás kötelezettsége alól felmentik. Kérdés azonban, hogy az óvadék speciális szabálya, miszerint „a jogosult minden esetben köteles ... elszámolni”, nem írja-e felül a felhívott zálogjogi szabályt.

Tekintettel arra, hogy az óvadék jelenlegi szabályai az óvadékokat sajátos zálogjogként kezelik, és a kielégítési jog megnyíltát követően az óvadék esetében is előfordulhat, hogy az óvadék biztosan nem fogja fedezni a jogosult valamennyi követelését, álláspontunk szerint a kielégítési jog megnyíltát követő időszakban már lehetőséget kell biztosítani arra, hogy az elszámolási kötelezettség alóli felmentésre vonatkozó megállapodást az óvadék esetében is megkötthessék a felek. A jogosult és a kötelezett is nyilván mérlegelni fogja, hogy ezzel milyen további lehetőségektől esik el. A kötelezett például attól, hogy a jogosult által más vagyontárgyaira vezetett végrehajtás során nem tud azzal védekezni, hogy az óvadékból a jogosult követelése egy az elszámolás kapcsán pontosan meghatározható részben már kielégítést nyert. A jogosult is nehezebben tudja a még fennmaradt követelésének összegét bizonyítani, ha az óvadékkal nem számolt el.

Természetesen szólhatnak érvek amellett is, hogy az elszámolási kötelezettség feltétlen. Az óvadéki vagyontárgyak (értékpapírok, más pénzügyi eszközök) sajátosságai, piaci hatásoknak való nagyobb kitettsége, rövid távon belül is nagyfokú volatilitása, az árfolyamvált-

tozás alsó és felső lehetséges határa, szórása, indokolhatják, hogy a kötelezetti érdekek védelme érdekében még a kielégítési jog megnyíltát követő szerződéssel se legyen kizárható a jogosult elszámolási kötelezettsége.

### 1.4 A kereskedelmi szempontból ésszerűtlen kikötés megtámadhatósága

Az irányelv nem tette kötelezővé, csak lehetőséget adott arra, hogy a tagállamok fenntartsanak, vagy bevezessenek egy olyan lehetőséget, amely az értékesítésre, a kielégítési jog gyakorlására kötött megállapodásban szereplő, de kereskedelmi szempontból ésszerűtlen kikötéseket vagy a kielégítés gyakorlásának módja körében megnyilvánuló jogosulti károkozó magatartásokat szankcionálja.

A Ptk. e lehetőséggel élve, az óvadék szabályai között két helyen tartalmazza a magyar jogban eddig még nem alkalmazott zsinórmértéket:

a) A kielégítési jog gyakorlására vonatkozó szerződésben szereplő kikötést megtámadhatóvá teszi.

b) A jogosultat felelőssé teszi a kielégítési joga gyakorlásának módjával, különösen az elszámolási kötelezettség elmulasztásával okozott károkért.

Ad a) A kikötés megtámadhatósága egy olyan új érvénytelenségi ok, amely feltételes, az arra jogosult általi sikeres megtámadástól függő érvénytelenséghez vezet. A fogyasztói szerződések szabályai e rendelkezés hiányában is lehetőséget adtak volna a kikötés tisztességtelenségére vonatkozó szabályok szerint érvénytelenség megállapítására, a nem fogyasztói szerződések kapcsán azonban indokolt volt egy „sui generis” megtámadhatósági ok bevezetése, mivel az ilyen szerződések a nem fogyasztói szerződések csak akkor támadhatók meg, ha a kikötés általános szerződési feltétel részeként szerepel [Vö. Ptk. 209/A § (1) bekezdés]. Egyedileg meg nem tárgyalta, de általános szerződési feltételnek nem minősülő esetekben viszont a tisztességtelen szerződési kikötés csak fogyasztói szerződésben lett volna érvénytelen.

A kikötés megtámadására az jogosult, akinek jogát, vagy jogos érdekét a kikötés sérti. Okszerűen ez tipikusan a követelés kötelezettje lesz, aki egyúttal az óvadékokat is szolgáltatta. Az is előfordulhat azonban, hogy az óvadékokat más személy adja, mint a biztosított követelés kötelezettje. Itt is elválhat egymástól a személyes és a dologi adós személye, így adott esetben bármelyikük jogosult lehet a megtámadásra, mivel mindegyiküknek fűződhet jogos érdeke a kereskedelmi szempontból ésszerű joggyakorláshoz.

Bizonyítási teher szempontjából kiemelendő, hogy a megtámadási jogát gyakorló fél köteles bizonyítani azt, hogy a támadott kikötés kereskedelmi szempontból ésszerűtlen.

Ad b) A kártérítés tényállás is egy „sui generis” felelősségi alakzat, amely kontraktuális és deliktuális vonatkozásokat egyaránt magában hordozhat. Ha az óvadékkal biztosított követelés kötelezettje és az óvadékokat adó ugyanaz a személy, akkor az őt ért kár kontraktuális vonatkozású kárfelelősséggént fogható fel. Ha a két pozíció elválik egymástól, azaz más a



követelés személyes kötelezettje, és megint más a dologi adós, akkor előállhat olyan helyzet, hogy az óvadéki szerződés kötelezettjével (a dologi adóssal) szembeni szerződésszegés (elszámolási kötelezettség megszegése) a személyes adósnak is kárt okoz. Ilyen eset következhet be, ha vele szemben az óvadékat adó a teljes óvadékérték tekintetében megtérítési igényrel él, pedig az elszámolás megtörténte esetén a teljes óvadékértékből még vissza is járt volna az óvadékat szolgáltató félnek.

A kielégítési jog gyakorlásának módja révén okozott kárért való felelősség bizonyítási szabályai megegyeznek a kártérítési felelősség általános bizonyítási szabályaival. A károsult bizonyítja a kára bekövetkeztét, annak mértékét, a kár és a kielégítési jogát gyakorló jogosult magatartás közötti okozati összefüggést, míg az óvadék jogosultja bizonyíthatja, hogy magatartása nem volt jogellenes (kárenyhítési kötelezettségét teljesítette a kielégítés jogának adott módon való teljesítésével, a károsult beleegyezett, stb.), vagy kimentheti magát annak bizonyításával, hogy kereskedelmi szempontból ésszerűen járt el kielégítési joga gyakorlása során.

**271/A. § Az óvadékra egyebekben - a 254. § (2) bekezdésében foglaltak kivételével - a zálogjogra vonatkozó közös szabályokat kell megfelelően alkalmazni.**

## **2. A zálogjog szabályainak megfelelő alkalmazása az óvadékra**

Az utaló szabály nyilvánvalóvá teszi, hogy a Ptk. az óvadékat a zálogjog sajátos változatának tekinti. Egyes óvadéki tárgyak tekintetében a zálogjog és az óvadék alternatív lehetőségként állnak a szerződő felek rendelkezésére. Az óvadékként nem szolgálható vagyontárgyak biztosítéki lekötésére akkor is a zálogjog szabályait kell alkalmazni, ha a felek egyébként a vagyontárgyakra óvadékat kívántak alapítani. Ilyen vagyontárgy lehet az a követelés, amely a Ptk. 49. § (1) bekezdésében körülírt hitelkövetelés kritériumainak nem felel meg, nem hitelintézet által kötött kölcsönből fakad.

Az óvadék egyes szabályai kapcsán már utaltunk arra, hogy a zálogjog közös szabályai az óvadék mögöttes jogát képezik, és alkalmazásuk konkrét lehetőségeire is kitértünk. Az alábbiakban a teljesség igénye nélkül – és a már vizsgált szabályokat is érintve, igyekszünk áttekinteni a megfelelően alkalmazás további lehetőségeit, illetve azokat a szabályokat amelyek alkalmazása nem fér össze az óvadék speciális szabályaival.

A zálogjog óvadékra is alkalmazható közös szabályai a Ptk. 251-260. §-ig terjedő rendelkezései, amelyek közül kifejezetten kizárt a 254. § (2) bekezdésnek, a szerződés írásba foglalásának követelményét megfogalmazó szabályát az óvadékra is alkalmazni. A zálogjog szabályainak alkalmazhatósága szempontjából figyelemmel kell lenni az irányelvben foglalt rendelkezésekre is, mert esetenként az azokban foglaltak értelmezésével dönthető el, hogy melyik szabály alkalmazása kizárt, és melyiké nem.

Megfelelően alkalmazandók például az alábbi rendelkezések:

251. § (1) Zálogjog alapján a jogosult a pénzben meghatározott vagy meghatározható követelésének biztosítására szolgáló zálogtárgyból - törvény eltérő rendelkezése hiányában - más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshet, ha a kötelezett nem teljesít. Bírósági úton nem érvényesíthető követelés zálogjoggal biztosítása semmis.

(2) Zálogjog jövőbeli vagy feltételes követelés biztosítására is alapítható.

(3) A zálogtárggyal való felelősség terjedelme ahhoz a követeléshez igazodik, amelynek biztosítására a zálogtárgy szolgál. Kiterjed a kamatokra, a követelés és a zálogjog érvényesítésének költségeire, továbbá a zálogtárgyra fordított szükséges költségekre is.

(4) A követelés átszállásával a zálogjog is átszáll az új jogosultra.

252. § (2) bekezdés első mondata: A zálogjog - a felek megállapodásától függően - a zálogtárgy hasznaira is kiterjedhet.

253. § (1) Ha a zálogjog ugyanannak a követelésnek biztosítására több zálogtárgyat terhel, kétség esetén minden zálogtárgy az egész követelés biztosítására szolgál.

(2) Ha a zálogtárgyak több személy tulajdonában vannak és jogviszonyukból más nem következik, egymás közti viszonyukban a zálogtárgyak értékének arányában kötelesek helytállni. Akinek terhére ezt az arányt meghaladó kielégítés történik, a többi tulajdonostól a többlet arányos megtérítését követelheti.

255. § (2) Semmis a kielégítési jog megnyílt előtt létrejött az a megállapodás, amely szerint a jogosult a kötelezettség teljesítésének elmulasztása esetén megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát. (A szabály látszólag ellentmond az óvadék speciális szabályainak, hiszen az óvadékból a jogosult amúgy is általában közvetlen kielégítést szerezhet, ugyanakkor a lex commissoria gondolatát átvevő tilalom magyarázatát az óvadék esetében az adhatja, hogy a tiltott megállapodás egyidejűleg az elszámolási kötelezettség előzetes kizárására is irányul.)

256. § (1) A kielégítési jogot - ha törvény eltérően nem rendelkezik - a zálogtárgyra az elzálogosítás után szerzett jogok nem érintik.

(2) Ha a zálogjog több dolgot terhel, a jogosult határozhatja meg a kielégítési jog érvényesítésének sorrendjét. Az értékesítés azonban csak annyi zálogtárgyra terjedhet ki, amennyi a kielégítéshez szükséges.

256. § Ha ugyanazt a zálogtárgyat több zálogjog terheli, törvény eltérő rendelkezésének hiányában a kielégítés joga a jogosultakat zálogjoguk keletkezésének sorrendjében (rangsor) illeti meg. (Az óvadék átadása alapesetben ugyan egy jogosult javára történik, de nem zárható ki, hogy az óvadék feletti hatalmat a jogosult nem csak saját, hanem más óvadékra jogosult nevében is birtokolja.)

257. § (1) A felek - a legalacsonyabb eladási ár, illetve ennek számítási módja és a zálogjog jogosult kielégítési jogának megnyíltától számított határidő meghatározásával - írásban a kielégítési jog megnyílt előtt is megállapodhatnak a zálogtárgy közös értékesítésében. Ha a

megállapodásban meghatározott határidő alatt, illetve feltételek mellett a zálogtárgyat nem sikerült értékesíteni, a közös értékesítésre irányuló megállapodás hatályát veszti.

257. § (3) ... a jogosult a zálogtárgy értékesítésére záloghitel nyújtásával, illetve árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek megbízást adhat.

259. § (1) Ha a zálogtárgy tulajdonosa, valamint a követelés kötelezettje (személyes kötelezett) különböző személy és a jogosult a zálogtárgyból kielégítést kapott, a zálogjog megszűnik, a követelés pedig egyéb biztosítékaival együtt a kielégítés erejéig a tulajdonosra száll át.

(2) Ha a jogosultat egyébként nem a személyes kötelezett elégíti ki, a zálogjog a követelés, illetőleg a kielégítés alapján keletkező megtérítési igény erejéig a kielégítő személyre száll át. Ez a személy követelheti a zálogtárgy átadását, illetőleg a zálogjognak javára való bejegyzéséhez szükséges nyilatkozat kiadását.

Nem alkalmazható zálogjogi szabályok:

a 251. § (4) bekezdés második mondata: A zálogjogot - törvény eltérő rendelkezése hiányában - csak a követeléssel együtt lehet átruházni. (Ellenkezik az óvadék speciális szabályaival.)

a 252. § (1) bekezdése: zálogjog tárgya lehet minden birtokba vehető dolog, átruházható jog vagy követelés. (Ellenkezik az óvadék speciális szabályaival.)

254. § (1) Zálogjog szerződés, jogszabály vagy bírósági határozat és - ha jogszabály így rendelkezik - hatósági döntés alapján keletkezhet. (Ellenkezik az óvadék speciális szabályaival.)

(2) A zálogszerződést írásban kell megkötni. Egyes zálogtárgyak meghatározott módon történő elzálogosításához jogszabály további alakszerűségi követelményeket fűzhet. (Ellenkezik az óvadék speciális szabályaival.)

255. § (1) A zálogtárgyból való kielégítés - ha jogszabály kivételt nem tesz - bírósági határozat alapján végrehajtás útján történik. (Ellenkezik az irányelvben foglaltakkal.)

257. § (2) Ha a zálogtárgynak hivatalosan jegyzett piaci ára van, vagy ha a jogosult záloghitel nyújtásával üzletszerűen foglalkozik - a zálogjoggal biztosított követelése tekintetében ideértve minden hitelintézetet -, a felek az (1) bekezdésben foglalt feltételekkel abban is megállapodhatnak, hogy a jogosult a zálogtárgyat bírósági végrehajtás mellőzésével maga is értékesítheti. (Az óvadékból való kielégítés, illetve az értékesítés speciális szabályai szükségtelenné teszik a szabály alkalmazását.)

### 3. Az óvadék joggyakorlata

A 2004. május 1-től hatályos szabályok kapcsán olyan joggyakorlati probléma, amelyben publikált döntések születtek volna, még nem merült fel. Még kevésbé született irányadó-

nak tekinthető bírósági döntés a 2011. június 30-tól hatályos szabályok alkalmazásával. A korábbi joggyakorlatból az alábbi esetek tűnnek ma is irányadónak.

A vámbiztosíték vámjogi és nem polgári jogi intézmény, nem azonos a polgári jogi óvadékkal. Annak rendeltetése, hogy a kötelezett fizetési készségének, illetve képességének a hiánya esetén is biztosítsa a vámteher megfizetését. A készpénzben nyújtott vámbiztosíték a vámhatóság kizárólagos rendelkezése alá kerül, ezért nem része az adós felszámolási vagyónának (BH2007. 376 I.). A hitelintézet képviselőjének kell tekinteni az ügyintézés helyén dolgozó alkalmazottat, ezért az adós eleget tesz az óvadék-kiegészítési kötelezettségének, ha a készpénzt, illetve az értékpapírok transzferálására vonatkozó megbízást az alkalmazottnak átadja (BH2006. 331 I.). Ha a letevő adós a közraktári jegy zálogjegyét a hitelezőre forgatja és annak árujegyét kitöltetlen forgatmánnyal - óvadékkul - a hitelezőnek átadja, a hitelező a közraktári jegy birtokában a közraktár és harmadik személyek irányában tulajdonosként rendelkezik a közraktári áruval, de az óvadéki szerződés alapján az adóssal el kell számolnia (BH2005. 294 I.). A visszajáró óvadék után ügyleti kamat csak akkor jár, ha ebben a felek a szerződésben megállapodtak (BH2003. 278 I.). Az óvadék és a zálogszerződés elhatárolása. Kézizálog-szerződés érvényességi feltételei (BH2001. 543.). Az üdülőszövetkezetekre - a jogszabály előírása szerint - a lakásszövetkezetekre vonatkozó rendelkezések az irányadók. Az üdülőépületben a tagot meghatározott időre vonatkozóan megillető használati jogot biztosító ún. „üdülőjegy” nem részjegy (BH1998. 295.).

A közraktári jegy (áru- és zálogjegy) értékpapír és mint ilyen óvadék tárgya lehet, ha óvadéki funkcióját egyéb jogszabályi feltételek is lehetővé teszik. Ehhez szükséges, hogy a közraktári jegy birtokosát a hátiratok összefüggő láncolata igazolja, akkor is, ha a közraktári jogviszonyra még az 1875. évi XXXVII. tv. rendelkezései az irányadók. Ha a hátiratok összefüggő láncolata a közraktári jegy birtokosát nem legitimálja, akkor az ügyletre a zálogjog szabályait kell alkalmazni, a közraktári jegy viszont mint zálogtárgy a mögötte lévő árut nem képviseli, ezért az lehetetlen szolgáltatásra irányuló zálogtárgynak minősül (BH1998. 190.).

Az óvadékkul szolgáló névre szóló részvény értékeként - ha az óvadéki szerződés erre vonatkozó megállapodást nem tartalmaz - nem a részvény névértékét, hanem a kielégítés időpontjában meglevő árfolyamértékét (piaci értékét) kell figyelembe venni (BH1996. 542. I.).

A munkaszerződésben kikötött óvadékkal kapcsolatos jogvita elbírálása a munkaügyi bíróság hatáskörébe tartozik (BH1994. 546.).

### A kezesség

272. § (1) Kezességi szerződéssel a kezes arra vállal kötelezettséget, hogy amennyiben a kötelezett nem teljesít, maga fog helyette a jogosultnak teljesíteni.

(2) Kezességet csak írásban lehet érvényesen vállalni.

### Áttekintés

#### 1. A kezesség fogalma

#### 2. Elhatárolási kérdések

##### 2. 1. Kezesség és egyetemleges kötelezettségvállalás

##### 2. 2. Kezesség és biztosítás

#### 3. A kezességi szerződés tartalma és létrejötte

##### 3. 1. A kezességvállaláshoz kapcsolódó jogviszonyok

##### 3. 2. A kezességi szerződés alanyai

##### 3. 3. A kezességi szerződés létrejötte és jellemzői

##### 3. 4. A kezességi szerződés tárgya és a biztosítandó követelés

##### 3. 5. A kezességi szerződés alakszerűsége

#### 4. A jogosultat terhelő kötelezettségek

##### 4. 1. A jogosultat a kezes irányában terhelő tájékoztatási kötelezettség

##### 4. 2. Óvó- és védőkötelezettségek

### 1. A kezesség fogalma

A kezesség járulékos személyi hitelbiztosíték. A személyi biztosítéki jelleg azt jelenti, hogy az alapjogviszonyból származó követelés biztosítékául nem egy meghatározott vagyontárgy, hanem egy személy (a kezes) teljesítési ígérete szolgál. Ennyiben a kezesség a személyi biztosítékok másik típusával, a bankgaranciával mutat rokon vonásokat. A személyi biztosítéki jellegből következően a kezes felelőssége – a zálogkötelezett helytállási kötelezettségével szemben – nem korlátozódik egy meghatározott vagyontárgyra. A kezes egész vagyonával felel, vagyis a vagyonába tartozó bármely vagyontárgyra végrehajtást lehet indítani. Ebből a szempontból a kezes felelőssége korlátlan, míg a zálogkötelezetté korlátozott. Annak azonban nincs akadálya, hogy a kezes meghatározott vagyontárgyaira korlátozza a felelősségét, vagyis a teljes vagyoni felelősség elvétől a felek a kezességi szerződésben eltérhetnek.<sup>1</sup>

A kezesség előnye, hogy megnövekszik a kötelezettség teljesítéséért felelős személyek száma, ami a hitelező követelését biztosító vagyoni fedezet növekedésével jár együtt.<sup>2</sup>

A kezesség helytállás egy másik személy kötelezettségének a teljesítéséért. A kezes teljesíti a meghatározott másik személy (főadós, főkötelezett) kötelezettségét, ha az nem tesz

<sup>1</sup> CSEHI Zoltán: A kezesség fogalmához. in: HARMATHY Attila (szerk.): *Jogi Tanulmányok 1997* (Budapest, ELTE Állam- és Jogtudományi Kar, 1997) 37.

<sup>2</sup> ZOLTÁN Ödön: A szerződést biztosító mellékkötelezettségek. in: EÖRSI Gyula – GELLÉRT György (szerk.): *A Polgári Törvénykönyv magyarázata, 2. kötet* (Budapest: Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó 1981) 1289.

eleget kötelezettségének. A kezesség a kötelelem megerősítése azáltal, hogy az adós kötelezettségének teljesítéséért más is kötelezettséget vállal. A kezes tehát nem a saját, hanem a főadós kötelezettségéért vállal felelősséget. Ebből fakad a kezesség azon további jellegzetessége, hogy tartalma és terjedelme a főkötelezettség mindenkor tartalmához és terjedelméhez igazodik. Ez egy lényeges különbség a bankgaranciához képest, a garáns ugyanis nem az alapjogviszony főadósának, hanem a saját maga kötelezettségét teljesíti.

A kezesség fogalmához hozzátartozik az is, hogy a kezes felelőssége mögöttes, szubszidiárius jellegű, hasonlóan a közkereseti társaság tagjainak, illetve a betéti társaság beltágjának a felelősségéhez. Ez szintén egy lényeges különbség a bankgaranciához képest, amely nem szubszidiárius, hanem egy önálló személyi biztosíték.

A kezesség jellemzően szerződés útján jön létre. Előfordul azonban, hogy törvény, vagy alacsonyabb szintű jogszabály hoz létre kezességet. Ilyen rendelkezést tartalmaz a Ptk. 330. § (1) bekezdése is. Van olyan jogirodalmi nézet, amely szerint a bizományos ún. *del credere* felelőssége – amelyet a Ptk. 509. § (2) bekezdése mond ki – a kezesség önállósult fajtája.<sup>3</sup>

A Ptk. a szerződés útján létrejövő kezességre vonatkozóan tartalmaz szabályokat, így az alábbiakban a szerződéses kezességvállalásra vonatkozó rendelkezéseket ismertetjük.

### 2. Elhatárolási kérdések

A kezességet a bankgaranciától, az egyetemleges adóstársaságtól, a jótállástól és a biztosítástól kell elhatárolni. A kezesség és a garancia elhatárolását a bankgaranciáról szóló részben részletesen kifejtettük. Emellett a garancia és a jótállás elhatárolásáról írtak megfelelően irányadóak a kezesség és a jótállás közötti elhatárolásra is.

#### 2. 1. Kezesség és egyetemleges kötelezettségvállalás

A járulékosághoz hasonló jogi kapcsolatot ír le az egyetemleges kötelezettségvállalás is. Az egyetemleges kötelezettséggel (egyetemleges adóstársasággal) szemben azonban járulékoságnál a két jog közötti kapcsolat nem kölcsönös, hanem egyoldalú.

Egyetemleges kötelezettségnél a két – vagy több – szolgáltatás és jogosultság közötti szorosabb kapcsolat alapja az, hogy valamennyi ugyanabból a jogviszonyból (esetleg ugyanabból a szerződésből) származik. Az egyetemlegesség eseteiben az azonos célt szolgáló szolgáltatások közötti jogi kapcsolat ezért kölcsönös – párhuzamos –, amely annyit jelent, hogy a jogosult számára közömbös, hogy a különböző szolgáltatások közül az eredményt – a teljesítést – melyik jogosultsággal éri el. Ez a kölcsönös jogi kapcsolat abban is nyilvánul, hogy az egyes szolgáltatásoknak nincs különböző elnevezésük.

<sup>3</sup> ZOLTÁN Ödön: A szerződést biztosító mellékkötelezettségek. in: EÖRSI Gyula – GELLÉRT György (szerk.): *A Polgári Törvénykönyv magyarázata, 2. kötet* (Budapest: Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó 1981) 1291